

# Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Org.nr: 714000-0022

## Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alphyddan, organisationsnummer 714000-0022, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslagenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Nacka

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947.

Ekonomisk plan registrerades år 1964.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1960.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21.

På stämman deltog 29 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-01-23 och 2024-03-19 .

På stämman deltog 14 respektive 25 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om ändring av stadgar respektive presentation och beslut om vägen framåt med anledning av den särskilda granskningen.

### Styrelse

Ordförande	Nina Almqvist Feodoroff
Ledamot	Alexander Sommensjö
Ledamot	Ellen Ahlqvist
Ledamot	Niklas Karlsson
Ledamot	Theresa Hallensjö
Suppleant	Viktor Persson

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

### Revisor

Extern	Benjamin Henriksson KPMG AB
Intern	Malin Persson

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Virdung

---

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: SICKLAÖN 84:3 och SICKLAÖN 86:1

Föreningen äger fastigheterna och tomten.

Föreningens adresser:

Alphyddvägen 9, Alphyddvägen 11, Alphyddvägen 13, Alphyddvägen 15

Ombyggnadsår: 2021

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	30	1 113
2 rok	60	3 276
3 rok	61	4 593
4 rok	1	87
<b>Summa</b>	<b>152</b>	<b>9 069</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 152**

## Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	457

**Totalt antal lokaler: 1**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 9 526**

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Delagott
Fastighetsskötsel	Delagott
Städning	Tonys Städservice i Stockholm
Hisservice	Kone
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EI	Vattenfall
Internet och tv	Tele2

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-06-11  
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Styrelsen bedömer att nuvarande underhålls plan är aktuell.

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte i 15 gällande 24 lgh	2022	
Byte av tvättstugeutrustning	2021	
Byte av låssystem i portar och tvättstugor	2021	
Stambyte i 13 och 15 gällande 16 lgh	2020	
Uppgradering av värmesystem ink värmeåtervinning	2019	
Fasadrenovering, byte av balkonginklädnad och inglasning	2019	
Renovering av piskaltaner	2019	
Renovering av balkongplattor	2019	
Byte av fönster	2019	
Byte av termostater samt ventiler på radiatorer	2019	
Byte av frånluftsfläktar ink rökluckor	2018	
Renovering av föreningslokal och övernattningsrum	2016	
Byte av belysning i allmänna utrymmen	2016	
Hissrenovering	2015	
Renovering och tätning av avloppsstammar under markplan	2013	
Renovering av tvättstuga	2012	
Omläggning av tak	2007	
Rörstambyte	1998	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen, i samarbete med vår förvaltare Delagott, genomfört en omfattande undersökning av fastighetens underhållsbehov. Dessa undersökningar kommer att fortsätta inom ramen för den tekniska förvaltningen under räkenskapsåret 2024/2025. Resultaten visar att inget omfattande underhåll är nödvändigt för närvarande. På grund av dessa resultat planeras inget större underhållsarbete under de kommande 20 åren, vilket innebär att inget stambyte är att vänta inom samma tidsperiod.

Föreningen har under räkenskapsåret också nått en uppgörelse med vår tidigare ekonomiska förvaltare Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC) angående en felaktig utbetalning om 750 000 kr, som skedde på grund av SBC:s bristfälliga hantering. Föreningen erhöll 500 000 kr i ersättning som en del av denna uppgörelse.

Vidare har föreningen hållit två extra stämmor under året. Den första gällde antagandet av nya stadgar, som trädde i kraft under 2024 efter godkännande på den extra stämman. Den andra stämman behandlade den särskilda granskningen av föreningens tidigare förvaltning för räkenskapsåren 2015-2022, där beslutet fattades att inte gå vidare med processen.

Föreningen har under och efter räkenskapsåret bytt bank avseende lån och sparkonto. Föreningen har genom det fått förmånligare räntor på lånen och högre räntor på sparkontot.

Föreningen har även under året fått information att konkursen för den tidigare entreprenören för stambytet har avslutats. Konkursen avslutades utan ytterligare krav eller kostnader för föreningen

Slutligen har Sickla Grossen AB under räkenskapsåret lämnat hyreslokalen på Alphyddevägen 11. Efter förhandlingar med föreningen tog ASM Libs AB, som driver Sickla Matcenter, över verksamheten från Sickla Grossen AB. Avtalet med ASM Libs AB sträcker sig till och med juni 2028.

## Medlemsinformation

200 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 13 överlåtelser skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 197

## Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	8 134	7 414	7 326	6 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 446	- 789	- 1 108	- 4 202
Soliditet <sup>1</sup> , %	-4	-2	0	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	875	787	761	689
Skuldsättning / kvm totalyta	12 227	12 857	13 130	11 564
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 842	13 534	13 822	12 173
Sparande / kvm	-5	151	114	8
Räntekänslighet	15	17	18	18
Energikostnad / kvm	257	220	185	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	94	97

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Uppllysning vid förbrukat eget kapital

Föreningens egna kapital utgår vid åretsslut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheterna är bokförda till ett lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder ändå till att styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -2 446 162 kr i resultaträkningen för 2023/2024. Förlusten beror främst på kostnader för avskrivningar samt ökade räntekostnader. Nya lån kan komma att behöva tas upp vid större investerings- och underhållsåtgärder och styrelsen kan inte utesluta avgiftshöjning i samband med detta för att finansiera ökande räntekostnader.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 6 268 760 kronor.

### Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen beslutade att för räkenskapsåret 2024/2025 att höja avgiften med 6% och införa ett obligatoriskt tillägg för Internet och TV. Avgiften höjdes och tillägget infördes för att möta föreningens ökade kostnader på exempelvis varor, tjänster och lån. Styrelsen följer aktivt kostnadsutvecklingen till följd av ekonomin och världsläget och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens kostnader samtidigt som styrelsen utreder huruvida vi kan öka våra intäkter genom uthyrning eller förädling av ytor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond, yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 011 770	1 108 679	1 287 150	- 4 901 994	- 788 756	- 2 283 151
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-143 472		143 472		0
Balanseras i ny räkning				- 788 756	788 756	0
Årets resultat					- 2 446 162	- 2 446 162
Belopp vid årets utgång	1 011 770	965 207	1 287 150	- 5 547 278	- 2 446 162	- 4 729 313

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 547 278
Årets resultat	- 2 446 162
<b>Totalt</b>	<b>- 7 993 440</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 626 532
Balanseras i ny räkning	- 10 619 972
<b>Totalt</b>	<b>- 7 993 440</b>

# Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	8 133 932	7 413 891
Övriga rörelseintäkter	3	503 717	237 639
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 637 649</b>	<b>7 651 530</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-4 582 543	-3 871 683
Administration och förvaltning	5	-1 362 888	-691 241
Personalkostnader	6	-196 185	-209 160
Avskrivningar		-2 396 742	-2 220 871
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 538 358</b>	<b>-6 992 955</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>99 291</b>	<b>658 575</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 347	14 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 624 800	-1 461 763
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 545 453</b>	<b>-1 447 331</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 446 162</b>	<b>-788 756</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-2 446 162</b>	<b>-788 756</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 446 162</b>	<b>-788 756</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	106 210 868	108 607 610
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 210 868</b>	<b>108 607 610</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 215 868</b>	<b>108 612 610</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		266 190	30 624
Övriga fordringar		29 164	12 769 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 695	171 421
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>531 049</b>	<b>12 971 857</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 160 451	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 160 451</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 691 499</b>	<b>12 971 857</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 907 368</b>	<b>121 584 467</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		2 298 920	2 298 920
Fond för yttre underhåll		965 207	1 108 679
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 264 127</b>	<b>3 407 599</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 547 278	-4 901 994
Årets resultat		-2 446 162	-788 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 993 440</b>	<b>-5 690 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 729 313</b>	<b>-2 283 151</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	65 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>65 500 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>65 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	116 473 132	57 241 892
Leverantörsskulder		743 369	158 234
Skatteskulder		29 097	23 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 391 083	943 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>118 636 681</b>	<b>58 367 618</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>118 636 681</b>	<b>58 367 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 907 368</b>	<b>121 584 467</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	99 291	658 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 396 742	2 220 871
<b>Summa</b>	<b>2 496 033</b>	<b>2 879 446</b>
Erhållen ränta	61 612	14 432
Erlagd ränta	-2 375 510	-1 461 763
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>182 135</b>	<b>1 432 115</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-259 464	225 638
Minskning av rörelseskulder	788 533	69 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>711 204</b>	<b>1 727 146</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investering		-1 476 613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 476 613</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering	-6 268 760	-2 608 016
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 268 760</b>	<b>-2 608 016</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 557 556</b>	<b>-2 357 483</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 718 007</b>	<b>15 075 490</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 160 451</b>	<b>12 718 007</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### 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 0,06 - 2,21 %

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. Obligatoriskt tillägg för Internet och TV tillkommer på årsavgiften.

### Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2023/2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

7 936 231

7 132 917

### Hysesintäkter

Lokaler

148 914

193 364

Fastighetsskatt

0

31 201

**148 914**

**224 565**

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

11 815

17 181

Avgift andrahandsupplåtelse

34 225

34 078

Gästlägenhet

2 600

5 000

Övriga avgifts- och hyresbortfall

209

121

Öresutjämning

-62

29

**48 786**

**56 409**

**Totalt nettoomsättning**

**8 133 932**

**7 413 891**

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

500 000

31 960

Övriga ersättningar och intäkter

3 717

205 679

**503 717**

**237 639**

**Totalt övriga rörelseintäkter**

**503 717**

**237 639**

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	516 398	553 806
Uppvärmning	1 261 099	1 008 143
Vatten och avlopp	673 717	530 657
Sophämtning	242 417	261 732

**2 693 631**      **2 354 339**

##### Funktionell anläggningservice

Hiss	195 922	0
Grundavtal el och larm	88 374	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	10 366
Brandskydd	20 070	30 102
Övrig funktionell anläggningservice	297 748	238 730

**602 113**      **279 198**

##### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	114 749	61 358
Fastighetsskötsel extra	3 443	18 720
Fastighetsstäd	155 740	125 040
Fastighetsstäd extra	8 219	0
Fastighetsskötsel gård	4 932	1 072
Snöröjning/sandning	40 184	24 778
Övriga köpta tjänster	0	1 255

**327 267**      **232 222**

##### Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	201 384	243 372
TV	28 172	80 562

**229 556**      **323 934**

##### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	95 857	92 088
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	282 850	275 255
Gemensamhetsanläggningar	1 037	0
Förbrukningsmaterial	1 223	16 356

**380 967**      **383 699**

##### Reparationer

Reparationer	0	614
Tak	71 700	5 250
Fasad	0	20 384
Fönster	3 056	2 393
Balkonger/altaner	4 357	45 623
Portar och lås	44 444	29 726
Trapphus	0	1 882
Tvättstuga	14 037	15 536
Bostäder	0	22 250
Lokaler	10 520	11 161
El	54 627	0
Fjärrvärme	110 449	0
Ventilation	30 031	0
Vatten och avlopp	0	133 222
Vattenskada	5 788	0

**349 008**      **288 041**

##### Underhåll

Underhåll	0	10 250
-----------	---	--------

##### Totalt operativ drift och underhåll

**4 582 543**      **3 871 683**

## Not 5. Administration och förvaltning

### Medlems- och föreningsavgifter

Bostadsrätterna

9 300 9 300

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

287 459 192 862

### Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

64 531 0

Juridiska arvoden

563 218 0

**627 749 0**

### Revision

Revisionsarvode

28 552 21 300

### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

23 408 17 380

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Övriga konstaterade förluster

0 224 827

Juridiska åtgärder

0 89 212

**0 314 039**

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

68 825 0

Konsultarvode

195 460 5 511

Bankkostnader

753 0

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

15 232 32 120

Övriga administrativa kostnader

11 286 31 662

Föreningsomkostnader

37 333 10 162

Övriga kostnader

57 532 56 905

**386 420 136 360**

### Totalt administration och förvaltning

**1 362 888 691 241**

## Not 6. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode

152 298 154 525

### Övrig intern förvaltning

Arvode intern revisor

-4 500 4 500

Övriga arvoden och löner

0 3 000

Sociala kostnader

48 387 47 135

**43 887 54 635**

### Totalt personalkostnader

**196 185 209 160**

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	133 804 595	115 617 629
Inköp	0	18 186 966
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>133 804 595</b>	<b>133 804 595</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 25 196 985	- 22 976 114
Årets avskrivningar	- 2 396 742	- 2 220 871
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-27 593 727</b>	<b>-25 196 985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 210 868</b>	<b>108 607 610</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	106 842 000	106 842 000
Taxeringsvärde mark	105 667 000	105 667 000
	<b>212 509 000</b>	<b>212 509 000</b>

### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-06-30</b>	<b>Belopp 2024-06-30</b>	<b>Belopp 2023-06-30</b>
Stadshypotek	2024-09-01	0,76 %	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2024-07-30	5,03 %	2 595 602	2 623 246
Stadshypotek	2024-09-01	0,76 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-07-30	5,03 %	31 480 000	31 480 000
SBAB	2024-07-17	0,63 %	15 500 000	15 500 000
SBAB	2025-02-12	0,97 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2025-04-29	4,52 %	16 897 530	23 138 646
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>116 473 132</b>	<b>122 741 892</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-116 473 132	-57 241 892
			<b>0</b>	<b>65 500 000</b>

### Not 9. Ställda säkerheter

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	125 365 000	125 365 000
<b>Summa:</b>	<b>125 365 000</b>	<b>125 365 000</b>



# Underskrifter

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Nina Almqvist Feodoroff

---

Alexander Sommensjö

---

Ellen Ahlqvist

---

Niklas Karlsson

---

Theresa Hallensjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

KPMG AB

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

---

Malin Persson  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALPHYDDAN, org. nr 714000-0022

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALPHYDDAN för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALPHYD-DAN för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Malin Persson  
Intern revisor