

Bostadsföreningen Alfa UPA

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



phm partner



Bostadsföreningen Alfa UPA

Org.nr: 702000-0282

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	14
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Alfa UPA, 702000-0282, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastighetn tomten nr 16 i kvarteret Bondetorpet med adress Katarina Bangata 35 och 37 samt Södermannagatan 40, Stockholm, och där bereda bostäder och lokaler på permanent basis åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-01-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jonas Andersson	2025
Ledamot	Astrid Tobieson Menasanch	2025
Ledamot	Peter Ullman	2025
Suppleant	Tintan Hultin	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Ole Deurell
	Parameter Revision AB
Intern revisor	Pia Övelius
Revisorssuppleant	Anna Jönsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Aina Brännström sammankallande och Ann-Britt Josefsson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bondetorpet 16 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 52 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1912. Fastighetens adress är Katarina Bangatan 35 och 37 samt Södermannagatan 40.

Föreningen upplåter 52 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	27	11	3

Total tomtarea: 952 kvm

Total bostadsarea: 3 776 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice
Bredband	Ownit Broadband
Städning	Christian Quittner Hemservice
Avfallshantering	Stockholm Avfall
Elavtal avseende volym	EON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	SMW Elevator
Serviceavtal port	ASSA ABLOY
Vinterranhållning	A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslageri

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 201 810 kr (149 556 kr 2023) och planerat underhåll för 202 802 kr (503 934 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2009-12-08. Underhållsplanen sträcker sig över 25 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 470 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 124 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fortsatt målning av tak och omslipning av golv.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 013 144 kr, detta motsvarar 268 kr per kvm.

År	Tidare utfört underhåll
2024	Takmålning
2024	Piskbalkonger
2024	Hiss



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 genomfördes den första etappen av takmålningen, genom målning av taket som vätter mot gatan (både Katarina Bangata och Södermannagatan).

Hissen i Katarina Bangata 37 har renoverats och en ny motor och styrsystem installerats. Även hisschaktet har målats om.

Föreningen har bytt leverantör av låssystem till Låssnabben AB för att få bättre service och en enklare nyckelhantering.

Vi har även installerat sensorer för mätning av inomhusvärme i 30% av lägenheterna för att optimera värme och energiåtgång.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser av andelsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 :2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras vissa lägenheter för bredband och fr.o.m. 2025-01-01 debiteras samtliga för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 292	2 870	2 586	2 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	-441	-194	-590
Förändring av underhållsfond, tkr	-278	213	-83	238
Resultat efter fondförändringar, tkr	23	-654	-111	-352
Sparande kr/kvm	189	155	154	96
Soliditet, (%)	2	1	1	4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	822	733	668	649
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	94	96	97	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	822	715	650	631
Driftkostnad kr/kvm	357	348	327	345
Energikostnad kr/kvm	218	204	187	200
Ränta kr/kvm	206	146	61	52
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	124	124	93	93
Skuldsättning kr/kvm	5 086	5 351	5 351	5 523
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 086	5 351	5 351	5 523
Räntekänslighet (%)	6	7	8	9
Snittränta, (%)	4.06	2.73	1.14	0.94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 081 702	759 387	- 14 075 983	- 440 669
Disposition enligt föreningsstämma			-440 669	440 669
Avsättning till underhållsfond 2023		470 000	-470 000	
Anspråktagande av underhållsfond 2023		-503 934	503 934	
Årets resultat				-10 721
Vid årets slut	14 081 702	725 453	- 14 482 718	- 10 721

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 14 482 718
Årets resultat före fondförändring	- 10 721
Summa över/underskott	- 14 493 439

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 14 226 241
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 470 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	202 802
Totalt	- 14 493 439

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 105 441

2 700 398

Övriga rörelseintäkter

3

186 928

169 716

Summa Rörelseintäkter

3 292 369

2 870 114

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-201 810

-149 556

Planerat underhåll

5

-202 802

-503 934

Driftskostnader

6

-1 346 678

-1 315 134

Övriga kostnader

7

-152 539

-150 412

Personalkostnader

8 9

-116 108

-145 626

Avskrivning av anläggningstillgångar

10

-521 700

-520 450

Summa Rörelsekostnader

-2 541 637

-2 785 112

RÖRELSERESULTAT

750 732

85 002

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

17 502

25 026

Räntekostnader

-778 955

-550 697

Summa Finansiella poster

-761 453

-525 671

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 721

-440 669

RESULTAT FÖRE SKATT

-10 721

-440 669

ÅRETS RESULTAT

-10 721

-440 669





Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11, 12

19 587 457

19 477 728

Inventarier, maskiner och installationer

13

4 241

14 420

Summa materiella anläggningstillgångar

19 591 698

19 492 148

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

19 594 498

19 494 948

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

102 565

101 950

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

107 384

65 959

Kundfordringar

140 531

0

Summa kortfristiga fordringar

350 480

167 909

Kassa och bank

Kassa och bank

15

857 299

2 028 232

Summa kassa och bank

857 299

2 028 232

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 207 780

2 196 141

SUMMA TILLGÅNGAR

20 802 277

21 691 089



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Reservfond		44 173	44 173
Medlemsinsatser		14 037 529	14 037 529
Underhållsfond		725 453	759 387
Summa bundet eget kapital		14 807 155	14 841 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 482 718	-14 075 983
Årets resultat		-10 721	-440 669
Summa fritt eget kapital		-14 493 439	-14 516 652
SUMMA EGET KAPITAL		313 716	324 437
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	19 205 000	20 205 000
Leverantörsskulder		300 727	194 038
Skatteskulder		9 628	13 494
Övriga skulder		0	1 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	973 206	952 682
Summa kortfristiga skulder		20 488 561	21 366 652
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 488 561	21 366 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 802 277	21 691 089



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	750 732	85 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	521 700	520 450
Summa	1 272 432	605 452
Erhållen ränta	17 502	25 026
Erlagd ränta	-778 955	-550 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	510 979	79 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-182 571	13 434
Minskning av rörelseskulder	121 910	31 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 318	124 516
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Nyanläggning	-621 250	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-621 250	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-1 000 000	-11 205 000
Upptagna lån		11 205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 170 932	124 516
Likvida medel vid årets början	2 028 232	1 903 716
Likvida medel vid årets slut	857 299	2 028 232



Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BRNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	67 år
Bredbandsinstallation	20 år
Fönster	20 år
Portar	20 år
Markanläggningar	20 år
Ventilation	15 år



Noter

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
3 105 441	2 700 398
3 105 441	2 700 398

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
15 008	40 173
61 800	25 200
15 043	9 262
22 663	27 137
72 414	67 944
186 928	169 716

Not 4. Reparationer

Klottersanering

Huskropp

Reparation hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

Reparation markytor

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Värme, installationer

El, installationer

Tele/TV/porttelefon, installationer

Reparation gemensamma utrymmen

Reparation ventilation

Totalt reparationer

2024	2023
6 474	5 416
1 249	17 780
0	9 362
23 725	0
596	18 431
21 246	1 563
29 875	17 907
88 375	894
19 883	1 771
0	4 044
6 243	58 044
4 144	14 344
201 810	149 556

Not 5. Planerat underhåll

Underhåll

Totalt planerat underhåll

2024	2023
202 802	503 934
202 802	503 934



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	646 337	582 069
Vatten och avlopp	81 355	86 872
Sophämtning	69 193	73 493
Hissbesiktning	9 272	5 698
Fastighetsskötsel	70 589	61 804
Fastighetsskötsel extra	21 687	14 087
Fastighetsstäd	92 500	91 219
Bevakningskostnader	15 346	0
Porttelefon	2 086	4 878
Bredband/kabel-TV	0	23 011
Bredband	72 345	68 211
Fastighetsförsäkring	33 051	47 006
Förbrukningsmaterial	24 077	31 496
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 760	82 628
Snöröjning/sandning	6 975	34 383
Fastighetsel	95 212	100 550
Övrig funktionell anläggningsservice	21 894	7 731
Totalt driftskostnader	1 346 678	1 315 134

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	1 636	2 935
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 160	6 160
Arvode ekonomisk förvaltning	88 980	86 036
Förvaltningskostnader	0	344
Revision	29 000	28 282
Kontorsmateriel och trycksaker	0	622
Bankkostnader	832	350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 917	9 713
Inkassokostnader	480	1 015
IT-tjänster	5 077	5 520
Övriga externa tjänster	4 457	8 436
Övriga externa kostnader	2 000	1 000
Totalt övriga kostnader	152 539	150 412

Not 8. Anställda

Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga arvoden	0	8 000
Sociala kostnader	18 687	34 072
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	3 113
Styrelsearvode	97 421	100 441
Totalt personalkostnader	116 108	145 626



Not 10. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	499 333	498 083
Markanläggningar	12 188	12 188
Inventarier, maskiner och installationer	10 179	10 179
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	521 700	520 450

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 775 000	21 775 000
Summa:	21 775 000	21 775 000

Not 12. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	30 475 591	30 475 591
Mark	504 516	504 516
Markanläggningar	1 524 500	1 524 500
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	621 250	0
Utgående anskaffningsvärden	33 125 857	32 504 607
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 612 074	- 11 113 991
Markanläggningar	- 1 414 805	- 1 402 617
Årets avskrivning på byggnader	- 499 333	- 498 083
Årets avskrivning på markanläggningar	- 12 188	- 12 188
Utgående avskrivningar	-13 538 400	-13 026 879
Utgående redovisat värde	19 587 457	19 477 728
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 364 184	18 863 517
Mark	504 516	504 516
Markanläggningar	97 507	109 695
Pågående nyanläggningar	621 250	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Not 13. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 018 548	1 018 548
Utgående anskaffningsvärden	1 018 548	1 018 548
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 004 128	- 993 949
Årets avskrivningar	- 10 179	- 10 179
Utgående avskrivningar	- 1 014 307	- 1 004 128
Utgående redovisat värde	4 241	14 420



Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	107 384	65 960
Summa	107 384	65 960

Not 15. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	856 863	2 027 804
Sparkonto Nordea	436	428
Summa	857 299	2 028 232

Not 16. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-02-13	3,158 %	19 205 000	20 205 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 205 000	20 205 000

Not 17. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-19 205 000	-20 205 000
Summa	-19 205 000	-20 205 000

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	132 000	147 894
Upplupna räntekostnader	82 551	58 249
Förutbetalda intäkter	637 313	582 700
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 500
Upplupna driftskostnader	91 343	134 339
Summa	973 207	952 682



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Andersson
Ordförande

Astrid Tobieson Menasanch
Ledamot

Peter Ullman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Pia Övelius
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 10:47

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani • 11.03.2025 13:29

DOCUMENT ID:

rkxLhnspl1x

ENVELOPE ID:

S1U3hjajJe-rkxLhnspl1x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Alfa UPA.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ASTRID TOBIESON MENASANCH astrid.menasanch@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 16:40 13.03.2025 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/29) IP: 94.191.138.246
JONAS ANDERSSON jonas.andersson@sportdesignsweden.se	Signed Authenticated	13.03.2025 17:42 13.03.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/30) IP: 89.255.244.58
Pia Lena Maria Övelius poveliu@hotmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 07:25 19.03.2025 06:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/21) IP: 52.247.61.136
PETER ULLMAN upeterullman@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 09:05 19.03.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/15) IP: 94.234.77.22
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	19.03.2025 10:47 19.03.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 94.191.137.19

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Bostadsföreningen Alfa UPA

Org.nr: 702000-0282

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	14
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Alfa UPA, 702000-0282, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastighetn tomten nr 16 i kvarteret Bondetorpet med adress Katarina Bangata 35 och 37 samt Södermannagatan 40, Stockholm, och där bereda bostäder och lokaler på permanent basis åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-01-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jonas Andersson
Ledamot	Astrid Tobieson Menasanch
Ledamot	Peter Ullman
Suppleant	Tintan Hultin

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025

Revisorer

Auktoriserad revisor	Ole Deurell Parameter Revision AB
Intern revisor	Pia Övelius
Revisorssuppleant	Anna Jönsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Aina Brännström sammankallande och Ann-Britt Josefsson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bondetorpet 16 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 52 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1912. Fastighetens adress är Katarina Bangatan 35 och 37 samt Södermannagatan 40.

Föreningen upplåter 52 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	27	11	3

Total tomtarea: 952 kvm

Total bostadsarea: 3 776 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice
Bredband	Ownit Broadband
Städning	Christian Quittner Hemservice
Avfallshantering	Stockholm Avfall
Elavtal avseende volym	EON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	SMW Elevator
Serviceavtal port	ASSA ABLOY
Vinterranhållning	A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslageri

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 201 810 kr (149 556 kr 2023) och planerat underhåll för 202 802 kr (503 934 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2009-12-08. Underhållsplanen sträcker sig över 25 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 470 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 124 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fortsatt målning av tak och omslipning av golv.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 013 144 kr, detta motsvarar 268 kr per kvm.

År	Tidare utfört underhåll
2024	Takmålning
2024	Piskbalkonger
2024	Hiss



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 genomfördes den första etappen av takmålningen, genom målning av taket som vätter mot gatan (både Katarina Bangata och Södermannagatan).

Hissen i Katarina Bangata 37 har renoverats och en ny motor och styrsystem installerats. Även hisschaktet har målats om.

Föreningen har bytt leverantör av låssystem till Låssnabben AB för att få bättre service och en enklare nyckelhantering.

Vi har även installerat sensorer för mätning av inomhusvärme i 30% av lägenheterna för att optimera värme och energiåtgång.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 6 överlåtelser av andelsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31 : 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras vissa lägenheter för bredband och fr.o.m. 2025-01-01 debiteras samtliga för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 292	2 870	2 586	2 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	-441	-194	-590
Förändring av underhållsfond, tkr	-278	213	-83	238
Resultat efter fondförändringar, tkr	23	-654	-111	-352
Sparande kr/kvm	189	155	154	96
Soliditet, (%)	2	1	1	4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	822	733	668	649
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	94	96	97	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	822	715	650	631
Driftkostnad kr/kvm	357	348	327	345
Energikostnad kr/kvm	218	204	187	200
Ränta kr/kvm	206	146	61	52
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	124	124	93	93
Skuldsättning kr/kvm	5 086	5 351	5 351	5 523
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 086	5 351	5 351	5 523
Räntekänslighet (%)	6	7	8	9
Snittränta, (%)	4.06	2.73	1.14	0.94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 081 702	759 387	- 14 075 983	- 440 669
Disposition enligt föreningsstämma			-440 669	440 669
Avsättning till underhållsfond 2023		470 000	-470 000	
Anspråktagande av underhållsfond 2023		-503 934	503 934	
Årets resultat				-10 721
Vid årets slut	14 081 702	725 453	- 14 482 718	- 10 721

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 14 482 718
Årets resultat före fondförändring	- 10 721
Summa över/underskott	- 14 493 439

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 14 226 241
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 470 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	202 802
Totalt	- 14 493 439

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 105 441

2 700 398

Övriga rörelseintäkter

3

186 928

169 716

Summa Rörelseintäkter

3 292 369

2 870 114

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-201 810

-149 556

Planerat underhåll

5

-202 802

-503 934

Driftskostnader

6

-1 346 678

-1 315 134

Övriga kostnader

7

-152 539

-150 412

Personalkostnader

8 9

-116 108

-145 626

Avskrivning av anläggningstillgångar

10

-521 700

-520 450

Summa Rörelsekostnader

-2 541 637

-2 785 112

RÖRELSERESULTAT

750 732

85 002

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

17 502

25 026

Räntekostnader

-778 955

-550 697

Summa Finansiella poster

-761 453

-525 671

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 721

-440 669

RESULTAT FÖRE SKATT

-10 721

-440 669

ÅRETS RESULTAT

-10 721

-440 669



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	19 587 457	19 477 728
Inventarier, maskiner och installationer	13	4 241	14 420
Summa materiella anläggningstillgångar		19 591 698	19 492 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 594 498	19 494 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		102 565	101 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 384	65 959
Kundfordringar		140 531	0
Summa kortfristiga fordringar		350 480	167 909
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	857 299	2 028 232
Summa kassa och bank		857 299	2 028 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 207 780	2 196 141
SUMMA TILLGÅNGAR		20 802 277	21 691 089



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Reservfond		44 173	44 173
Medlemsinsatser		14 037 529	14 037 529
Underhållsfond		725 453	759 387
Summa bundet eget kapital		14 807 155	14 841 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 482 718	-14 075 983
Årets resultat		-10 721	-440 669
Summa fritt eget kapital		-14 493 439	-14 516 652
SUMMA EGET KAPITAL		313 716	324 437
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	19 205 000	20 205 000
Leverantörsskulder		300 727	194 038
Skatteskulder		9 628	13 494
Övriga skulder		0	1 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	973 206	952 682
Summa kortfristiga skulder		20 488 561	21 366 652
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 488 561	21 366 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 802 277	21 691 089



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	750 732	85 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	521 700	520 450
Summa	1 272 432	605 452
Erhållen ränta	17 502	25 026
Erlagd ränta	-778 955	-550 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	510 979	79 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-182 571	13 434
Minskning av rörelseskulder	121 910	31 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 318	124 516
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Nyanläggning	-621 250	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-621 250	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-1 000 000	-11 205 000
Upptagna lån		11 205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 170 932	124 516
Likvida medel vid årets början	2 028 232	1 903 716
Likvida medel vid årets slut	857 299	2 028 232



Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BRNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	67 år
Bredbandsinstallation	20 år
Fönster	20 år
Portar	20 år
Markanläggningar	20 år
Ventilation	15 år



Noter

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
3 105 441	2 700 398
3 105 441	2 700 398

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
15 008	40 173
61 800	25 200
15 043	9 262
22 663	27 137
72 414	67 944
186 928	169 716

Not 4. Reparationer

Klottersanering

Huskropp

Reparation hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

Reparation markytor

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Värme, installationer

El, installationer

Tele/TV/porttelefon, installationer

Reparation gemensamma utrymmen

Reparation ventilation

Totalt reparationer

2024	2023
6 474	5 416
1 249	17 780
0	9 362
23 725	0
596	18 431
21 246	1 563
29 875	17 907
88 375	894
19 883	1 771
0	4 044
6 243	58 044
4 144	14 344
201 810	149 556

Not 5. Planerat underhåll

Underhåll

Totalt planerat underhåll

2024	2023
202 802	503 934
202 802	503 934



Not 6. Driftskostnader

Uppvärmning
Vatten och avlopp
Sophämtning
Hissbesiktning
Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel extra
Fastighetsstäd
Bevakningskostnader
Porttelefon
Bredband/kabel-TV
Bredband
Fastighetsförsäkring
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Snöröjning/sandning
Fastighetsel
Övrig funktionell anläggningsservice

Totalt driftskostnader

2024	2023
646 337	582 069
81 355	86 872
69 193	73 493
9 272	5 698
70 589	61 804
21 687	14 087
92 500	91 219
15 346	0
2 086	4 878
0	23 011
72 345	68 211
33 051	47 006
24 077	31 496
84 760	82 628
6 975	34 383
95 212	100 550
21 894	7 731
1 346 678	1 315 134

Not 7. Övriga kostnader

Föreningsstämma
Serviceavgifter till branschorganisationer
Arvode ekonomisk förvaltning
Förvaltningskostnader
Revision
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter
Inkassokostnader
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
1 636	2 935
6 160	6 160
88 980	86 036
0	344
29 000	28 282
0	622
832	350
13 917	9 713
480	1 015
5 077	5 520
4 457	8 436
2 000	1 000
152 539	150 412

Not 8. Anställda

Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Personalkostnader

Övriga arvoden
Sociala kostnader
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag
Styrelsearvode

Totalt personalkostnader

2024	2023
0	8 000
18 687	34 072
0	3 113
97 421	100 441
116 108	145 626



Not 10. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	499 333	498 083
Markanläggningar	12 188	12 188
Inventarier, maskiner och installationer	10 179	10 179
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	521 700	520 450

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 775 000	21 775 000
Summa:	21 775 000	21 775 000

Not 12. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	30 475 591	30 475 591
Mark	504 516	504 516
Markanläggningar	1 524 500	1 524 500
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	621 250	0
Utgående anskaffningsvärden	33 125 857	32 504 607
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 612 074	- 11 113 991
Markanläggningar	- 1 414 805	- 1 402 617
Årets avskrivning på byggnader	- 499 333	- 498 083
Årets avskrivning på markanläggningar	- 12 188	- 12 188
Utgående avskrivningar	-13 538 400	-13 026 879
Utgående redovisat värde	19 587 457	19 477 728
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 364 184	18 863 517
Mark	504 516	504 516
Markanläggningar	97 507	109 695
Pågående nyanläggningar	621 250	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Not 13. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 018 548	1 018 548
Utgående anskaffningsvärden	1 018 548	1 018 548
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 004 128	- 993 949
Årets avskrivningar	- 10 179	- 10 179
Utgående avskrivningar	- 1 014 307	- 1 004 128
Utgående redovisat värde	4 241	14 420



Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	107 384	65 960
Summa	107 384	65 960

Not 15. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	856 863	2 027 804
Sparkonto Nordea	436	428
Summa	857 299	2 028 232

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-02-13	3,158 %	19 205 000	20 205 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 205 000	20 205 000

Not 17. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-19 205 000	-20 205 000
Summa	-19 205 000	-20 205 000

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	132 000	147 894
Upplupna räntekostnader	82 551	58 249
Förutbetalda intäkter	637 313	582 700
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 500
Upplupna driftkostnader	91 343	134 339
Summa	973 207	952 682



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Andersson
Ordförande

Astrid Tobieson Menasanch
Ledamot

Peter Ullman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Pia Övelius
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.03.2025 10:47

SENT BY OWNER:
Dalenda Houfani • 11.03.2025 13:29

DOCUMENT ID:
rkxLhnspi1x

ENVELOPE ID:
S1U3hjajJe-rkxLhnspi1x

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Alfa UPA.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ASTRID TOBIESON MENASANCH	 Signed	13.03.2025 16:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.03.2025 16:39	Low	
JONAS ANDERSSON	 Signed	13.03.2025 17:42	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.03.2025 17:37	Low	
Pia Lena Maria Övelius	 Signed	19.03.2025 07:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.03.2025 06:40	Low	
PETER ULLMAN	 Signed	19.03.2025 09:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.03.2025 09:04	Low	
Ole Deurell	 Signed	19.03.2025 10:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.03.2025 10:45	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Br Alfa utan personlig ansvarighet
Org.nr. 702000-0282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Br Alfa utan personlig ansvarighet för år 2024.

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.

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.

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

dess 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, förfälskning, 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.

Parameter
REVISION

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 Br Alfa utan personlig ansvarighet för år 2024 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.03.2025 10:52

SENT BY OWNER:
Joel Lindberg • 19.03.2025 10:19

DOCUMENT ID:
SkgESnZdn1l

ENVELOPE ID:
BkWQB3-dhJg-SkgESnZdn1l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bf Alfa UPA.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	 Signed	19.03.2025 10:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
	Authenticated	19.03.2025 10:51	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

