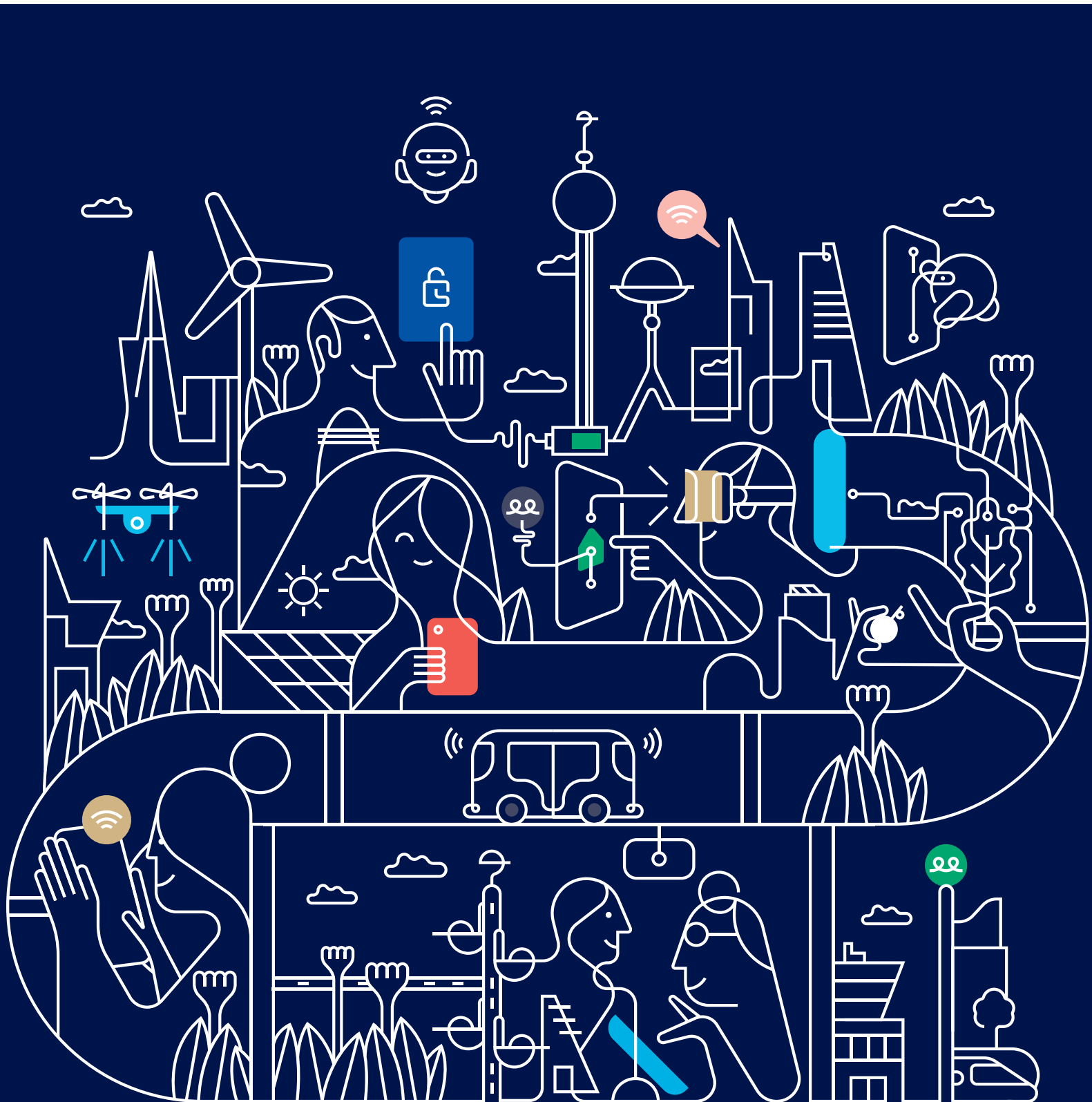




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alvhem i Göteborg



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alvhem i Göteborg

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Maria van Pelt-Ekelund	Ordförande	
Mikael Gösta Ekman	Ledamot	
Carl Magnus Johansson	Ledamot	
Björn Larsson	Ledamot	
Tomas Couilanos	Ledamot	Avgått
Lennart Davidsson	Suppleant	
Jacob Steffenburg	Suppleant	Avgått

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG AB
-------------	------------------	---------

Valberedning

Tommy Hansson
Lena Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-04. Extra stämma med anledning av att två ledamöter avgått. Dessa ersattes med två nya ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 9:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

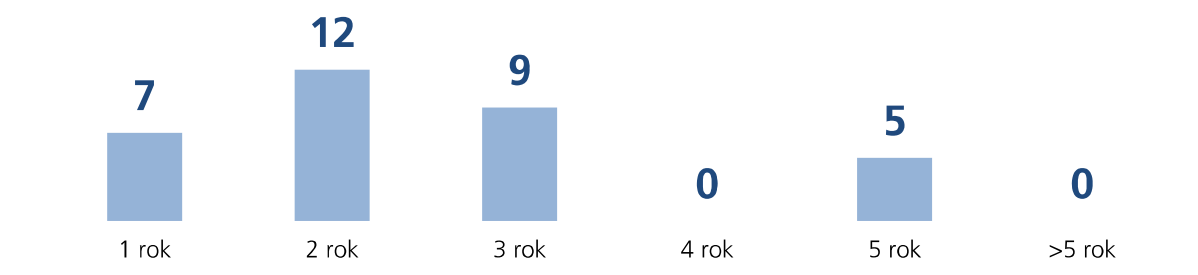
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 533 m², varav 2 507 m² utgör boyta och 26 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	26 m ²	23-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Samlings/övernattningslokal	Tagen ur drift i avvaktan på ombyggnad pga brandsäkerhetsskäl

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
underhållsplan	2021	uppstart Q2 2022
Brandskyddsåtgärder	2019 - 2022	ytterligare åtgärder efter Länsstyrelsebeslut.
Planerat underhåll	År	Kommentar
I samband med balkongunderhåll upptäcks fuktskador och svampangrepp i takbjälkar, och takfot.takfog	2023	Arbete med att åtgärda fukt och svampangrepp påbörjat.
Underhåll av balkonger, målning	2023	Pågående
Genomgång stammar	2023 alt 2024	planerat
Byte av fönster in mot gården	2023 alt 2024	Planerat
Ytterligare brandskyddsåtg/brandtrappa	2024-2026	Vi för diskussioner med Räddningstjänsten om ev åtgärder. Inväntar rättsligt prejudikat rörande brf med liknande situation, rörande brandtrappa, som vi har.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hallbergs fastighetsservice	Fastighetsskötsel, fr.o.m. 2019-12-15
Hallbergs Fastighetsservice	Trappstädningen fr o m 20-04-01

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi i punktform och snabbversion.

* Cirka 3 miljoner i kassan vid årsskiftet 2022/2023. De tre miljonerna i kassan inkluderar kortfristiga fordringar såsom räntekonto, skattekonto, kilentmedel hos SBC. Se not 8 för fördelningen.

* 9 miljoner i skulder (hypotekslån) vilket motsvarar 100.000 kr mindre i skuld än motvarande tid förra årsskiftet då vi amorterar 1% av skulden varje år.

* Vi har våra fyra lån med olika löptider för att inte hamna i det läget att alla lånen skall sättas om samtidigt (riskminimering).

* De ytterligare lån som eventuellt skall tas upp och det lån som skall sättas om har vi räknat med en räntenivå på 4,5%. Som alla förstår är ränteprognosen extremt svårbedömd men vi har ändå försökt oss på en gissning.

* Riskminimering till trots, i slutet av oktober skall vårt största lån sättas om, 3 800 000 kr, innebärande preliminärt 118 000 kr högre ränta på detta lån.

* Ytterligare ett orosmoment är vårt fastprisavtal vad gäller elen löper ut till årsskiftet. Vatten, avlopp och sophämtning stiger säkert oviss hur mycket.

* Inflationstakten är tvåsiffrig, vilket innebär att det mesta blir dyrare.

* Fukt och svampproblemen måste åtgärdas. Vi har i skrivande stund inte helt klart med skadornas omfattning men det kommer inte att bli billigt, vi får återkomma med kostnaden för detta när vi vet bättre men om vi skall sätta någon siffra på hyreshöjningen så hamnar vi på 12-18%.

* Det är många obekanta i denna ekvation och det kommer nya ränteförutsägelser varje vecka så vi får ge oss till tåls i avvaktan på räntebesked och svampangrepp.

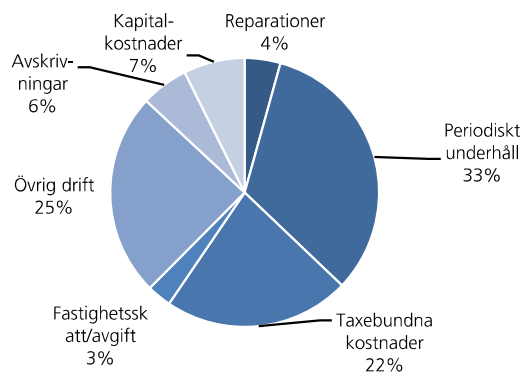
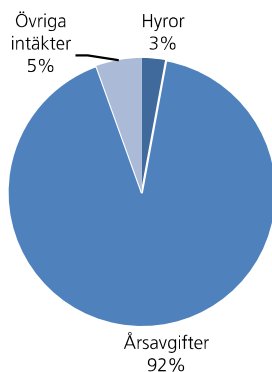
* Det blir tillfälle att diskutera ekonomin i samband med årsstämman.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 846 144	2 517 893
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 736 471	1 610 584
Finansiella intäkter	4 789	453
Ökning av kortfristiga skulder	352 559	16 920
	2 093 818	1 627 957
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 585 298	1 082 453
Finansiella kostnader	133 866	114 651
Ökning av kortfristiga fordringar	8 136	1 500
Minskning av långfristiga skulder	104 852	101 102
	1 832 152	1 299 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 107 810	2 846 144
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	261 666	328 251

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningsberättelse:

Under första månaden av 2022 blev Underhållsplan 2022 - 2051 klar.

EBE-Torkteknik presenterade förslag på åtgärder för källarens fuktproblem, som delvis åtgärdades under våren.

Under våren stagades äppleträden upp och alla klängrosor vid fasaden beskärades.

Per 2022-04-01 tecknade Föreningen ett fördelaktigt gruppavtal med Tele2 för grundutbud av tv kanaler + bredband 250/50 för 199kr/mån per medlem.

På årsstämman i april bad T. Coulianos att bli entledigad från styrelsen. B. Larson, M. Van Pelt Ekelund och J. Steffenburg blev omvalda för 2 år. Nyvald för 2 år blev M. Ekman och M. Gillette.

I maj hade vi städdag samt samvaro med mat & dryck.

I juli begärde J. Steffenburg och M. Gillette att bli entledigad från styrelsen.

I augusti uppstod en läcka i avloppsröret i avloppsstammen på vänstersidan av Alfhemsgatans entré. Skada på vån 1 och frisersalongen på bottenvåningen.

Styrelsen godkände uthyrning på 2 år av lgh 1001 Rosengatan, pga arbete utomlands.

Under 3e kvartalet utfördes högtryckstvätt och målning av plåttak + utbyte av säkerhetsanordningar (takbryggor).

Brandinspektioner utfördes varje kvartal.

Fjärde oktober hölls ett extra föreningsstämma för att välja 2 nya styrelsemedlemmar för att ersätta de 2 som avgick under sommaren. Magnus Johansson och Lennart Davidsson valdes för 1 år.

I oktober började undersökning av ytbesiktning vid de 5 balkongerna på innergården. I november framkom att det måste bli utbyte av balkongerna pga skador (rostangrepp i väggen/balkar/smide) .

Under 2022 hölls 13 styrelsemöten, 1 årsstämma, 1 extra-årsstämma.

4 lägenheter såldes under året, 3 på Alfhemsgatan, 1 på Rosengatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	615	603	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 927	1 871	1 710	1 839
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 633	3 675	3 715	3 755
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	96	100	83	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	45	45	46
Soliditet (%)	11	12	10	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82	310	342	422
Nettoomsättning (tkr)	1 722	1 598	1 570	1 553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 507 m² bostäder och 26 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 985 706	0	0	1 985 706
Fond för yttre underhåll	1 813 473	220 107	-204 374	1 797 740
S:a bundet eget kapital	3 799 179	220 107	-204 374	3 783 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 476 177	-220 107	514 343	-2 770 413
Årets resultat	-81 868	-81 868	-309 969	309 969
S:a fritt eget kapital	-2 558 045	-301 975	204 374	-2 460 444
S:a eget kapital	1 241 134	-81 868	0	1 323 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-81 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 256 070
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 107
summa balanserat resultat	-2 558 045

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

598 111
-1 959 934

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 721 731	1 598 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 740	12 504
Summa rörelseintäkter		1 736 471	1 610 584

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 414 638	-957 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 660	-125 050
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-103 964	-103 964
Summa rörelsekostnader		-1 689 262	-1 186 417

RÖRELSERESULTAT

47 209 **424 167**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 789	453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 866	-114 651
Summa finansiella poster		-129 077	-114 198

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-81 868 **309 969**

ÅRETS RESULTAT

-81 868 **309 969**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	7 883 670	7 987 634
Summa materiella anläggningstillgångar	7 883 670	7 987 634
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 883 670	7 987 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 829	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 577 226	2 308 952
Summa kortfristiga fordringar	2 581 055	2 308 952
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	569 318	571 618
Summa kassa och bank	569 318	571 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 150 372	2 880 570
SUMMA TILLGÅNGAR	11 034 043	10 868 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 706	1 985 706
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 813 473	1 797 740
Summa bundet eget kapital		3 799 179	3 783 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 476 177	-2 770 413
Årets resultat		-81 868	309 969
Summa fritt eget kapital		-2 558 045	-2 460 444
SUMMA EGET KAPITAL		1 241 134	1 323 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 203 140	6 750 974
Summa långfristiga skulder		5 203 140	6 750 974
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 904 852	2 461 870
Leverantörsskulder		399 148	70 962
Skatteskulder		105 844	102 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	179 925	158 712
Summa kortfristiga skulder		4 589 769	2 794 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 034 043	10 868 204

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 590 833	1 542 395
Hyror lokaler	50 090	48 637
Bredbandsintäkter	59 103	0
Hyesrabatt	0	-4 053
Överlåtelse/pantsättning	12 075	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 660	11 107
Öresutjämning	-30	-6
	1 721 731	1 598 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	14 740	12 504
	14 740	12 504

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 435	73 054
	Fastighetsskötsel beställning	5 322	18 535
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 263	0
	Snöröjning/sandning	5 071	11 213
	Städning entreprenad	24 750	33 001
	Hissbesiktning	4 074	3 840
	Myndighetstillsyn	0	11 313
	Gård	3 824	4 044
	Serviceavtal	4 586	8 438
	Förbrukningsmateriel	1 534	3 604
		116 858	167 042
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	11 450
	Tvättstuga	500	0
	Källare	0	1 787
	Lås	0	3 875
	VVS	6 319	7 375
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 024	0
	Hiss	27 680	5 948
	Fönster	0	1 917
	Skador/klotter/skadegörelse	13 530	0
	Vattenskada	21 363	19 026
		79 416	51 378
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	341 601	0
	Tvättstuga	0	28 745
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	88 233
	Tak	97 500	0
	Fasad	0	87 396
	Balkonger/altaner	159 010	0
		598 111	204 374
	Taxebundna kostnader		
	El	37 039	38 539
	Värme	243 597	253 903
	Vatten	72 939	71 907
	Sophämtning/renhållning	53 610	47 956
		407 185	412 305
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 905	45 785
	Kabel-TV	106 157	24 682
		159 062	70 467
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 007	51 837
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 414 638	957 403

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 879	2 489
	Juridiska åtgärder	50 897	0
	Inkassering avgift/hyra	510	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	14 750
	Föreningskostnader	6 782	450
	Fritids- och trivselkostnader	2 871	899
	Förvaltningsarvode	51 452	50 344
	Administration	26 620	3 852
	Korttidsinventarier	4 190	0
	Konsultarvode	0	46 625
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		170 660	125 050
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	103 964	103 964
		103 964	103 964
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 546 737	10 546 737
	Utgående anskaffningsvärde	10 546 737	10 546 737
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 559 103	-2 455 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 964	-103 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 663 067	-2 559 103
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 883 670	7 987 634
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 361	150 361
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 264 000	30 252 000
	Taxeringsvärde mark	48 124 000	43 117 000
		82 388 000	73 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	73 000 000
	Lokaler	388 000	369 000
		82 388 000	73 369 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	35 233	34 426
	Klientmedel hos SBC	1 483 765	1 224 073
	Fordringar	3 500	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		2 577 226	2 308 952

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 797 740	1 819 348
	Reservering enligt stadgar	220 107	220 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-204 374	-241 715
	Vid årets slut	1 813 473	1 797 740

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,390 %	3 800 000	3 800 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,160 %	493 750	498 750	2025-09-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 457 224	2 430 014	2026-04-30
	Handelsbanken	2,350 %	2 357 018	2 484 080	2025-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 107 992	9 212 844	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 904 852	-2 461 870	
			5 203 140	6 750 974	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 583 732 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 001 000	11 001 000
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	18 217	13 857
	Avgifter och hyror	154 570	142 735
	El	0	2 120
	Hiss	7 138	0
		179 925	158 712

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som redovisats under punkten sju/händelser under verksamhetsåret visade det sig, i samband med underhåll av balkonger på gårdssidan, att dessa var så skadade att de måste totalrenoveras. De renoverade balkongerna överensstämmer vad gäller utseendet helt med de hittillsvarande.

I samband med renovering/underhåll av balkonger på gårdssidan, upptäcks fukt och svampangrepp vid takfot och vissa delar av takets träkonstruktion. Arbetet med att åtgärda dessa skador påbörjas omgående. Borrprover tas för att kartlägga svampangreppens utbredning. Till vår hjälp har vi förutom det byggföretag som är kontrakterat för balkongrenoveringarna för avsikt att anlita en byggledare som skall vara vår kontakt mellan oss och byggföretaget. Även företag som har erfarenhet av svampangrepp i byggkonstruktioner skall kontrakteras. Om möjligt så ser vi gärna att byggledaren och fuktspecialisten är en och samma person.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Maria van Pelt-Ekelund
Ordförande

Mikael Gösta Ekman
Ledamot

Carl Magnus Johansson
Ledamot

Björn Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alvhem i Göteborg, org. nr 769612-2840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alvhem i Göteborg för år 2022 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 fortlopande 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 737 000	1 590 833	1 590 000
Hyror lokaler	51 000	50 090	49 000
Bredbandsintäkter	78 000	59 103	0
Överlåtelse/pantsättning	0	12 075	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	9 660	10 000
Öresutjämning	0	-30	0
Övriga intäkter	0	14 740	0
	1 876 000	1 736 471	1 649 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-85 000	-65 435	-85 000
Fastighetsskötsel beställning	-21 000	-5 322	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-2 263	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-5 071	-25 000
Städning entreprenad	-39 000	-24 750	-25 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-10 000
Sotning	0	0	-8 000
Hissbesiktning	-9 000	-4 074	12 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	5 000
Gård	-5 000	-3 824	5 000
Serviceavtal	-11 000	-4 586	9 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 534	5 000
Brandskydd	0	0	4 000
	-197 000	-116 858	-125 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Tvättstuga	-30 000	-500	-30 000
Lås	-10 000	0	-10 000
VVS	-10 000	-6 319	-6 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	-10 024	0
Hiss	-50 000	-27 680	-50 000
Fönster	0	0	-15 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 530	0
Vattenskada	-25 000	-21 363	0
	-170 000	-79 416	-151 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 125 000	-341 601	-1 900 000
Tvättstuga	-30 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-30 000	0	-30 000
Hiss	0	0	-45 000
Tak	0	-97 500	0
Balkonger/altaner	0	-159 010	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
	-1 185 000	-598 111	-1 985 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-37 039	-45 000
Värme	-275 000	-243 597	-230 000
Vatten	-80 000	-72 939	-64 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-53 610	-49 000
	-449 000	-407 185	-388 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 900	-52 905	-47 000
Kabel-TV	-28 000	-106 157	-26 000
	-80 900	-159 062	-73 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-54 007	-51 000
	-51 000	-54 007	-51 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 879	-2 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-50 897	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-510	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-17 500	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-6 782	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 871	-1 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-51 452	-52 000
Administration	-6 000	-26 620	-6 000
Korttidsinventarier	0	-4 190	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-122 000	-170 660	-91 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-104 000	-103 964	-104 000
	-104 000	-103 964	-104 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 358 900	-1 689 262	-2 968 000
RÖRELSERESULTAT	-482 900	47 209	-1 319 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	36	0
Låneräntor	-155 000	-133 637	-120 000
Räntekostnader skattekonto	0	-219	0
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	-155 000	-129 077	-120 000
RESULTAT	-637 900	-81 868	-1 439 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se