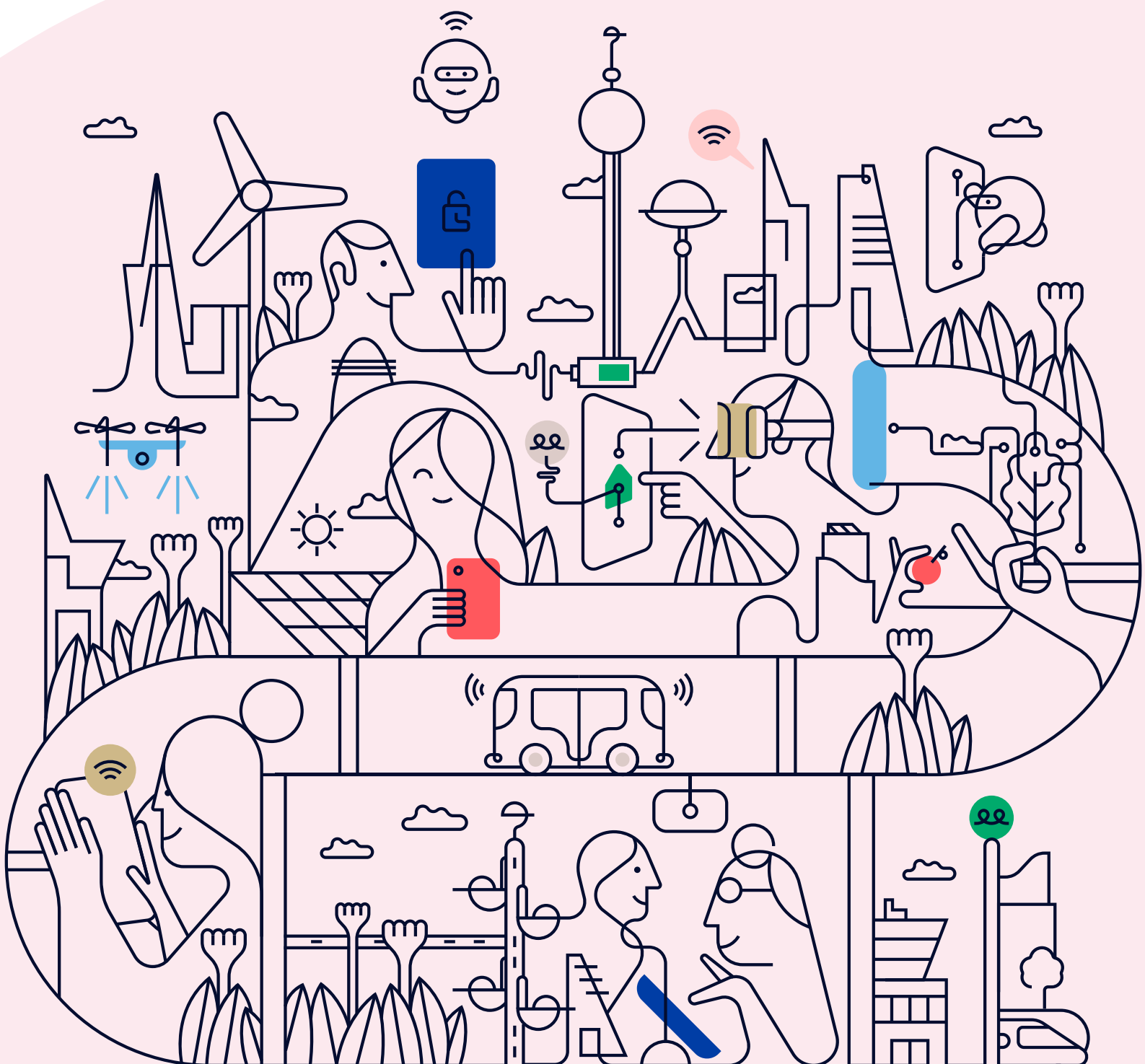




Välkommen till årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 9:5	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1982

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 507 kvm och 1 lokal om 26 kvm. Byggnadernas totalyta är 2533 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Ekman	Ordförande
Jimmy Lundberg	Styrelseledamot
Björn Oskar Jonas Larsson	Styrelseledamot
Kjell Henriksson	Styrelseledamot
Magnus Johansson	Styrelseledamot
Ingrid Elisabeth Kristensson	Suppleant

Valberedning

Lena Persson
Tommy Hansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen , Firman två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Henrik Blom

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer den aktuella underhållsplanen som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhållsplan: uppstart Q2 2022. Vi tvingades nästan omgående konstatera att den nyligen sjösatte planen måste revideras pga sanering av fukt- och svampskador, vind, tak och innergård samt ett antal lägenheter.
Arbetet med det stora saneringsarbetet som startade 2023, avslutades under första kvartalet 2024
- 2023** ● Byte av plåttak för en del av takytan
Totalrenovering av takterass
Renovering och ny puts på fasader mot innergården
Totalrenovering av balkonger mot innergården
Underhåll /målning samtliga fönster mot innergården
Byte vattenpump
- 2022-2023** ● Totalsanering av fukt- och svampskador, vind, tak och innergårdsfasader samt ett antal lägenheter.
- 2021** ● Underhållsplan - uppstart Q2 2022
- 2019-2024** ● Brandskyddsåtgärder - 8 av 10 anmärkningar är åtgärdade efter Länsstyrelsebeslut, vi avvaktar prejudikat.

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av fönster i en vindslägenhet

Avtal med leverantörer

Byggkonsulttjänst	VBK Konsulterande ingenjörer AB
Fastighetsförvaltning	PS Home Sweden AB
Sanering/renovering	O.A.Tobiason AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots ökad belåning har vi en ekonomi i balans. För att täcka de ökade utgifterna för sanering/renovering som avslutades under våren 2024 tog vi upp ytterligare ett lån, denna gång på 2 Mkr från 2024-01-01. Det innebär att vi nu har lån på cirka 23 Mkr. Vi har medvetet tagit lån med olika bindningstider för att i någon mån sprida riskerna. För att hantera de ökade räntekostnaderna beslutade styrelsen att höja årsavgiften vid två tillfällen under 2023, 23-01-01 med 6 % och 23-07-01 med 20 % samt ytterligare en höjning med 16% i januari 2024.

För att även fortsättningsvis ha en ekonomi i balans krävs att vi håller igen på utgifterna, de pengar som vår sparsamhet genererar skall i första hand användas till att hålla nere månadsavgifterna, amortera på lån och utföra nödvändigt underhåll på vår fastighet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 16%.

Förändringar i avtal

Nytt hyresavtal för lokalen, från 2024-01-01 är PS Home Sweden AB ny hyresgäst.

Övriga uppgifter

Under året har fem lägenheter bytt innehavare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 537 452	2 023 657	1 721 731	1 598 080
Resultat efter fin. poster	-92 783	-15 874 439	-81 868	309 969
Soliditet (%)	0	0	11	12
Yttre fond	348 060	1 563 422	1 813 473	1 797 740
Taxeringsvärde	82 388 000	82 388 000	82 388 000	73 369 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	970	771	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	95,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 134	8 378	3 633	3 675
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 040	8 292	3 596	3 637
Sparande per kvm totalyta, kr	242	168	245	244
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	17	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	98	96	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	32	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	147	140	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,01	2,53	-	-
Räntekänslighet (%)	9,41	10,86	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat härrör från de omfattande sanerings- och reparationsarbeten orsakade av fukt och svamp som påbörjades oktober 2022 och avslutades under första kvartalet 2024 (renovering/saneringsarbetet av fastigheten finns närmare beskriven i årsredovisning för 2023).

För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har årsavgifterna successivt höjts under 2023-2025, för 2025 har föreningen därmed en budget som visar positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 985 706	-	-	1 985 706
Fond, yttre underhåll	1 563 422	-1 563 422	348 060	348 060
Balanserat resultat	-2 307 994	-14 311 017	-348 060	-16 967 070
Årets resultat	-15 874 439	15 874 439	-92 783	-92 783
Eget kapital	-14 633 304	0	-92 783	-14 726 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 619 011
Årets resultat	-92 783
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-348 060
Totalt	-17 059 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	601 582
Balanseras i ny räkning	-16 458 271

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 537 452	2 023 657
Övriga rörelseintäkter	3	12 500	6 950
Summa rörelseintäkter		2 549 952	2 030 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 492 184	-17 115 194
Övriga externa kostnader	9	-171 592	-338 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 968	-103 968
Summa rörelsekostnader		-1 767 744	-17 557 365
RÖRELSERESULTAT		782 208	-15 526 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 056	33 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-883 046	-381 081
Summa finansiella poster		-874 990	-347 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 783	-15 874 439
ÅRETS RESULTAT		-92 783	-15 874 439

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	7 675 734	7 779 702
Summa materiella anläggningstillgångar		7 675 734	7 779 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 675 734	7 779 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 280
Övriga fordringar	12	1 016 785	1 902 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 978	0
Summa kortfristiga fordringar		1 067 763	1 913 927
Kassa och bank			
Kassa och bank		-1 455	840 007
Summa kassa och bank		-1 455	840 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 066 308	2 753 934
SUMMA TILLGÅNGAR		8 742 042	10 533 636

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 706	1 985 706
Fond för yttre underhåll		348 060	1 563 422
Summa bundet eget kapital		2 333 766	3 549 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 967 070	-2 307 994
Årets resultat		-92 783	-15 874 439
Summa fritt eget kapital		-17 059 853	-18 182 432
SUMMA EGET KAPITAL		-14 726 087	-14 633 304
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 376 656	10 116 537
Summa långfristiga skulder		6 376 656	10 116 537
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 521 632	10 886 603
Leverantörsskulder		84 424	1 920 265
Skatteskulder		113 987	110 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	371 430	2 133 212
Summa kortfristiga skulder		17 091 473	15 050 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 742 042	10 533 636

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	782 208	-15 526 758
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	103 968	103 968
	886 176	-15 422 790
Erhållen ränta	8 056	33 401
Erlagd ränta	-904 789	-273 767
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 558	-15 663 157
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 989	-6 719
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 572 217	3 371 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 623 763	-12 298 306
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	12 000 000
Amortering av lån	-104 852	-104 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 895 148	11 895 148
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 728 615	-403 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 704 653	3 107 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	976 038	2 704 653

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 347 344	1 854 942
Hysesintäkter lokaler	69 600	58 538
Deb. fastighetsskatt	3 846	3 876
Bredband	85 140	78 804
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	2 292	4 200
Överlåtelseavgift	9 911	3 939
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	14 818	19 356
Vidarefakturerade kostnader	3 651	0
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	2 537 452	2 023 657

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	12 500	6 950
Summa	12 500	6 950

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	70 900	71 654
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 237	982
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 765	0
Städning enligt avtal	34 299	43 590
Hissbesiktning	4 419	9 166
Brandskydd	0	14 988
Gemensamma utrymmen	99	3 396
Sophantering	1 875	0
Snöröjning/sandning	9 928	9 033
Förbrukningsmaterial	7 672	4 177
Summa	148 193	156 985

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	6 962	0
Tvättstuga	200	9 556
Dörrar och lås/porttele	7 760	15 063
VVS	22 388	80 850
Värmeanläggning/undercentral	0	4 219
Elinstallationer	5 447	0
Hissar	20 410	26 064
Summa	63 167	135 752

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	601 582	15 749 725
Gemensamma utrymmen	0	35 003
Fasader	0	11 719
Balkonger/altaner	0	400 000
Summa	601 582	16 196 447

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	44 485	42 416
Uppvärmning	306 811	247 086
Vatten	94 568	81 794
Sophämtning/renhållning	34 061	67 474
Summa	479 925	438 770

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 766	17 019
Kabel-TV	21 949	28 205
Bredband	67 932	85 700
Fastighetsskatt	57 670	56 317
Summa	199 317	187 241

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 689	1 975
Juridiska åtgärder	0	20 844
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	18 000
Styrelseomkostnader	1 910	0
Fritids och trivselkostnader	674	0
Föreningskostnader	7 626	473
Förvaltningsarvode enl avtal	55 155	52 940
Överlåtelsekostnad	14 362	7 351
Pantsättningskostnad	6 880	3 152
Administration	46 840	216 888
Konsultkostnader	8 994	10 621
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 270
Summa	171 592	338 203

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	881 293	380 586
Dröjsmålsränta	0	47
Kostnadsränta skatter och avgifter	760	448
Övriga räntekostnader	993	0
Summa	883 046	381 081

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 546 737	10 546 737
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 546 737	10 546 737
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 767 035	-2 663 067
Årets avskrivning	-103 968	-103 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 871 003	-2 767 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 675 734	7 779 702
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 361</i>	<i>150 361</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 264 000	34 264 000
Taxeringsvärde mark	48 124 000	48 124 000
Summa	82 388 000	82 388 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 092	37 551
Övriga kortfristiga fordringar	200	450
Transaktionskonto	271 509	1 294 480
Borgo räntekonto	705 984	570 166
Summa	1 016 785	1 902 647

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 613	0
Förutbet fast skötsel	6 186	0
Förutbet städ	3 556	0
Förutbet kabel-TV	7 344	0
Förutbet bredband	22 279	0
Summa	50 978	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	2,82 %	3 800 000	3 800 000
Handelsbanken	2026-04-30	1,05 %	2 403 512	2 430 368
Handelsbanken	2025-09-30	1,16 %	483 750	488 750
Handelsbanken	2025-03-30	2,35 %	2 211 026	2 284 022
Handelsbanken	2025-03-03	3,61 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-06-30	4,76 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,81 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,24 %	2 000 000	-
Summa			22 898 288	21 003 140
Varav kortfristig del			16 521 632	10 886 603

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 374 028 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Föreningen har en beviljad kredit på 100 000 kr på affärskontot. Vid räkenskapsårets slut var 1 455 kr nyttjade av krediten.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 763	1 796 954
Uppl kostn el	3 702	0
Uppl kostnad Värme	34 935	0
Uppl kostn räntor	103 788	125 531
Uppl kostn vatten	7 444	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 074	0
Förutbet hyror/avgifter	217 724	210 727
Summa	371 430	2 133 212

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 023 000	21 023 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 4% från 2025-01-01. OVK genomfört i januari 2025.

Underskrifter

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

Göteborg

Björn Oskar Jonas Larsson
Styrelseledamot

Jimmy Lundberg
Styrelseledamot

Kjell Henriksson
Styrelseledamot

Magnus Johansson
Styrelseledamot

Mikael Ekman
Ordförande

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

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 11:17

DOCUMENT ID:

ByUJ7zW8exe

ENVELOPE ID:

rJx17MWIxxg-ByUJ7zW8exe

DOCUMENT NAME:

Brf Alvhem i Göteborg, 769612-2840 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL HENRIKSSON kjell.hsson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 11:25 05.05.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.249
2. JIMMY LUNDBERG jimmy-lundberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 12:39 05.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.98.114
3. MIKAEL EKMAN mr.mikael.ekman@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 14:08 05.05.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.228.81
4. MAGNUS JOHANSSON magnusjohansson112@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 18:52 05.05.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.98.161
5. Björn Oskar Jonas Larsson bjorn.larson57@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 15:17 05.05.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 16:58 06.05.2025 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.224

* 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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alvhem i Göteborg för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alvhem i Göteborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

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

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 11:17

DOCUMENT ID:

SyKJmfZLgqx

ENVELOPE ID:

BJMyXMWUexe-SyKJmfZLgqx

DOCUMENT NAME:

Alvhem RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	06.05.2025 16:59	eID	Swedish BankID
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	06.05.2025 16:58	Low	IP: 81.231.42.224

* 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