



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa t.om. 2023, Proinova AB från 2024-01-01.

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

Maria Geertruida Van Pelt Ekelund	Ordförande
Björn Oskar Jonas Larsson	Styrelseledamot
Magnus Johansson	Styrelseledamot
Mikael Ekman	Styrelseledamot
Jimmy Lundberg	Suppleant
Lennart Holger Davidsson	Suppleant

### Valberedning

Lena Persson, Tommy Hansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Henrik Blom Extern revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024** ● Renovering av fönster till två vindslägenheter

## Avtal med leverantörer

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

## Övrig verksamhetsinformation

Sanering av (hus)svamp (begränsad till 2 lägenheter), samt stor sanering av mycel, brunröta på fasaderna innergården Roseng/Alfhemsg. 5 nya balkonger på innergårdssidan, byte av plåttak för en del av takytan, totalrenovering av takterass, renovering och ny puts på fasader mot innergården, underhåll/målning av samtliga fönster på innergården. Detta arbete har pågått från oktober 2022 till och med januari 2024.

Utöver 12 styrelsemöten har vi haft 10 extra beslutsmöten, 1 informationsmöte för medlemmarna, 1 årsstämma, 15 informations mail till medlemmarna, samt möte och löpande info till närmaste grannfastigheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

För att hantera en så pass omfattande renovering av en fastighet som gjorts i samband med saneringen av fukt- och svampskador, har vi nödgats låna upp 12 000 000 kronor kr under året. Långivare är Handelsbanken/Stadshypotek. Vi har lånelöfte rörande ytterligare 2 000 000 kronor som vi kommer att utnyttja i början av 2024.

Tillsammans med de fyra lån vi hade sedan tidigare på cirka 9 000 000 kronor har vi en total låneskuld på 21 000 000 kronor i december 2023. Det innebär en belåningen på 8 292 kr per kvm totalyta, detta att jämföra med vår tidigare skuld på 3 533 kr per kvm.

Trots den ökade upplåningen är det en i våra tycken hanterbar skuld. Vi har medvetet lagt upp lånen med olika löptider, de lån som tagits upp under 2023 har lagts upp på kortare bindningstid för att kunna dra nytta av en som det verkar, troligen lägre räntenivå framöver.

Vi amorterar cirka 104 000 kronor på de gamla lånen medan vi avvaktar med att amortera på de lån vi tagit upp under det gångna året. Vi har för avsikt att på sikt amortera även på de nypptagna lånen när ränteläget stabiliserats och husreparationerna satt sig.

Vi har lagt en budget för 2024 som ger ett mindre men dock överskott trots de lån vi tagit upp.

För att hantera de ökade räntekostnaderna beslutade styrelsen att justera årsavgiften vid två tillfällen under 2023, 2023-01-01 med 6,00% och 2023-07-01 med 20,00%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6,00% och 2023-07-01 med 20,00%.

## Förändringar i avtal

Nytt försäkringsbolag från 2024, Proinova AB .

Vi sparar 5-6000 kronor per år på att byta bolag.

## Övriga uppgifter

4 lägenheter i Alfhemsgatans portuppgång blev sålda under 2023.

4 lägenheter har andrahandsuthyrning med andrahandsuthyrningstillägg.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 023 657	1 721 731	1 598 080	1 570 126
Resultat efter fin. poster	-15 874 439	-81 868	309 969	341 648
Soliditet (%)	0	11	12	10
Yttre fond	1 563 422	1 813 473	1 797 740	1 819 348
Taxeringsvärde	82 388 000	82 388 000	73 369 000	73 369 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	771	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 378	3 633	3 675	3 715
Skuldsättning per kvm totalyta	8 292	3 596	3 637	3 677
Sparande per kvm totalyta	168	245	244	220
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	15	15	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	96	100	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	29	28	25
Energikostnad per kvm totalyta	147	140	144	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 om negativt resultat

Årets negativa resultat beror på en omfattande renovering/sanering av fastigheten som gjorts under året på grund av fukt- och svampskador. Föreningen har i samband med detta tagit upp lån på 12 miljoner kronor under 2023 samt fått ett lånelöfte på ytterligare 2 miljoner kronor som man avser utnyttja i början av 2024. För att hantera de ökade räntekostnaderna har styrelsen beslutat 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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 985 706	-	-	1 985 706
Fond, yttre underhåll	1 813 473	-598 111	348 060	1 563 422
Balanserat resultat	-2 476 177	516 243	-348 060	-2 307 994
Årets resultat	-81 868	81 868	-15 874 439	-15 874 439
<b>Eget kapital</b>	<b>1 241 134</b>	<b>0</b>	<b>-15 874 439</b>	<b>-14 633 305</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 959 934
Årets resultat	-15 874 439
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-348 060
<b>Totalt</b>	<b>-18 182 433</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 563 422
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-16 619 011</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 023 657	1 721 731
Övriga rörelseintäkter	3	6 950	14 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 030 607</b>	<b>1 736 471</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-17 115 194	-1 414 638
Övriga externa kostnader	9	-338 203	-170 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 968	-103 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 557 365</b>	<b>-1 689 262</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-15 526 758</b>	<b>47 209</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		33 401	4 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-381 081	-133 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 680</b>	<b>-129 077</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-15 874 439</b>	<b>-81 868</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-15 874 439</b>	<b>-81 868</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 15	7 779 702	7 883 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 779 702</b>	<b>7 883 670</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 779 702</b>	<b>7 883 670</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 280	3 829
Övriga fordringar	12	1 902 647	2 577 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 913 927</b>	<b>2 581 055</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		840 007	569 318
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>840 007</b>	<b>569 318</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 753 934</b>	<b>3 150 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 533 636</b>	<b>11 034 043</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 985 706	1 985 706
Fond för yttre underhåll		1 563 422	1 813 473
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 549 128</b>	<b>3 799 179</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 307 994	-2 476 177
Årets resultat		-15 874 439	-81 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 182 432</b>	<b>-2 558 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-14 633 304</b>	<b>1 241 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 116 537	5 203 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 116 537</b>	<b>5 203 140</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 886 603	3 904 852
Leverantörsskulder		1 920 265	399 148
Skatteskulder		110 324	105 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 133 212	179 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 050 404</b>	<b>4 589 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 533 636</b>	<b>11 034 043</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15 526 758</b>	<b>47 209</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	103 968	103 964
	<b>-15 422 790</b>	<b>151 173</b>
Erhållen ränta	33 401	4 789
Erlagd ränta	-273 767	-129 506
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-15 663 157</b>	<b>26 456</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 719	-8 136
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 371 570	348 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 298 306</b>	<b>366 518</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	12 000 000	0
Amortering av lån	-104 852	-104 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>11 895 148</b>	<b>-104 852</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-403 158</b>	<b>261 666</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 107 810</b>	<b>2 846 144</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 704 653</b>	<b>3 107 810</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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.

#### 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 1 589 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 854 942	1 590 833
Hysesintäkter lokaler	58 538	50 090
Deb. fastighetsskatt	3 876	0
Bredband	78 804	59 103
Pantsättningsavgift	4 200	12 075
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	19 356	9 660
Öres- och kronutjämning	2	-30
<b>Summa</b>	<b>2 023 657</b>	<b>1 721 731</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	6 950	14 740
<b>Summa</b>	<b>6 950</b>	<b>14 740</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	71 654	65 435
Fastighetsskötsel utöver avtal	982	5 322
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 263
Städning enligt avtal	43 590	24 750
Hissbesiktning	9 166	4 074
Brandskydd	14 988	0
Gårdkostnader	0	3 824
Gemensamma utrymmen	3 396	0
Snöröjning/sandning	9 033	5 071
Serviceavtal	0	4 586
Förbrukningsmaterial	4 177	1 534
<b>Summa</b>	<b>156 985</b>	<b>116 858</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	9 556	500
Dörrar och lås/porttele	15 063	0
VVS	80 850	6 319
Värmeanläggning/undercentral	4 219	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 024
Hissar	26 064	27 680
Vattenskada	0	21 363
Skador/klotter/skadegörelse	0	13 530
<b>Summa</b>	<b>135 752</b>	<b>79 416</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	15 749 725	341 601
Gemensamma utrymmen	35 003	0
Tak	0	97 500
Fasader	11 719	0
Balkonger/altaner	400 000	159 010
<b>Summa</b>	<b>16 196 447</b>	<b>598 111</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	42 416	37 039
Uppvärmning	247 086	243 597
Vatten	81 794	72 939
Sophämtning/renhållning	67 474	53 610
<b>Summa</b>	<b>438 770</b>	<b>407 185</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 019	52 905
Kabel-TV	28 205	106 157
Bredband	85 700	0
Fastighetsskatt	56 317	54 007
<b>Summa</b>	<b>187 241</b>	<b>213 069</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 975	3 879
Juridiska åtgärder	20 844	50 897
Inkassokostnader	0	510
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	17 500
Fritids och trivselkostnader	0	2 871
Föreningskostnader	473	6 782
Förvaltningsarvode enl avtal	52 940	51 452
Överlåtelsekostnad	7 351	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Korttidsinventarier	0	4 190
Administration	216 888	26 620
Konsultkostnader	10 621	0
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
<b>Summa</b>	<b>338 203</b>	<b>170 660</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	380 586	133 637
Dröjsmålsränta	47	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	448	219
Övriga räntekostnader	0	10
<b>Summa</b>	<b>381 081</b>	<b>133 866</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 546 737	10 546 737
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 546 737</b>	<b>10 546 737</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 663 067	-2 559 103
Årets avskrivning	-103 968	-103 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 767 035</b>	<b>-2 663 067</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 779 702</b>	<b>7 883 670</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 361</i>	<i>150 361</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 264 000	34 264 000
Taxeringsvärde mark	48 124 000	48 124 000
<b>Summa</b>	<b>82 388 000</b>	<b>82 388 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 551	35 233
Klientmedel	0	1 483 765
Övriga kortfristiga fordringar	450	3 500
Transaktionskonto	1 294 480	0
Borgo räntekonto	570 166	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 902 647</b>	<b>2 577 226</b>



### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	4,89 %	3 800 000	3 800 000
Handelsbanken	2026-04-30	1,05 %	2 430 368	2 457 224
Handelsbanken	2025-09-30	1,16 %	488 750	493 750
Handelsbanken	2025-03-30	2,35 %	2 284 022	2 357 018
Handelsbanken	2024-09-01	4,80 %	3 000 000	
Handelsbanken	2025-06-30	4,76 %	5 000 000	
Handelsbanken	2024-02-01	4,77 %	4 000 000	
<b>Summa</b>			<b>21 003 140</b>	<b>9 107 992</b>
Varav kortfristig del			10 886 603	3 904 852

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 570 125 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.

### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 796 954	7 138
Uppl kostn räntor	125 531	18 217
Förutbet hyror/avgifter	210 727	154 570
<b>Summa</b>	<b>2 133 212</b>	<b>179 925</b>

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 023 000	11 001 000

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avslutar arbetet med fukt- och svampsanering februari 2024 Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften med 16 % från 2024-01-01

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Björn Oskar Jonas Larsson  
Styrelseledamot

---

Magnus Johansson  
Styrelseledamot

---

Maria Geertruida Van Pelt Ekelund  
Ordförande

---

Mikael Ekman  
Styrelseledamot

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

---

KPMG  
Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 20:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.03.2024 10:47

DOCUMENT ID:

rJzsFMIJC

ENVELOPE ID:

r1ZsKfeJA-rJzsFMIJC

DOCUMENT NAME:

Brf Alvhem i Göteborg, 769612-2840 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Geertruida van Pelt Ekelund mariaampe@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 11:43 26.03.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/26) IP: 94.191.137.122
2. MIKAEL EKMAN mr.mikael.ekman@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 12:23 26.03.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/30) IP: 193.183.148.89
3. Björn Oskar Jonas Larsson bjorn.larson57@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 12:29 26.03.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/29) IP: 83.248.66.215
4. MAGNUS JOHANSSON magnusjohansson112@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 16:31 26.03.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/29) IP: 83.248.65.85
5. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	27.03.2024 20:15 27.03.2024 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.224.162.109

\* 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 Brf Alvhem i Göteborg, org. nr 769612-2840

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg för år 2023.

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 2023 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 Brf Alvhem i Göteborg för år 2023 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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:  
27.03.2024 20:16


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 26.03.2024 10:47

DOCUMENT ID:  
HyZMoKGxJ0

ENVELOPE ID:  
HJIZoYfIJR-HyZMoKGxJ0

DOCUMENT NAME:  
Alvhem RB.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 20:16 27.03.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.224.162.109

\* 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