

# Bostadsrättsföreningen Älvsäter

Organisationsnummer 763500-0388

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.



Föreningen förvaltas av:



# Årsredovisning

för

## Brf Älvsäter

763500-0388

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Älvsäter får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Bohus.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Skårdal 21:1 och 14:7, i Ale kommun. På tomterna har år 1953-1954 uppförts bostadshus med 37 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2.295 kvm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 71.400 kr, vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

#### Större arbeten som utförts under året

Föreningen har anlitat Bremnäs Bygg AB för uppförande av terrass samt insynsskydd i trallvirke. Bostadsrättsföreningen har höjt avgifterna med 7,5 %.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB, (ekonomisk, städ & teknisk förvaltning).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-04-04.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Krister Selander	Ledamot	Ordförande
Anneli Jedenius	Ledamot	
Jonas Werner	Ledamot	
Jesper Wångblad	Ledamot	
Mika Pulkkinen	Suppleant	
Mattias Rollof	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevledes via ordföranden.

#### Revisor

Owe Teichter  
Extern revisor

#### Revisor

Marie Nordgren  
Intern revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter i kr per kvm	603	564	522	497
Resultat efter finansiella poster	120	-103	72	-15
Skuldränta (%)	1,4	1,3	1,2	1,2
Sparande i kr per kvm	145	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	0	0	0
Energikostnad per kvm kr	212	0	0	0
Skuldsättning i kr per kvm	2 536	2 640	2 746	2 852

#### Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	154 308	445 562	-489 742	-103 094	7 034
Fondavsättning		71 400	-71 400		0
Disposition av föregående års resultat:			-103 094	103 094	0
Årets resultat				120 202	120 202
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>154 308</b>	<b>516 962</b>	<b>-664 236</b>	<b>120 202</b>	<b>127 236</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-664 236
årets vinst	120 202
	<b>-544 034</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-544 034
	<b>-544 034</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 711 051	1 425 443
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 711 051</b>	<b>1 425 443</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 221 660	-1 157 626
Personalkostnader		-12 010	-13 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 323	-274 623
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 505 993</b>	<b>-1 445 510</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>205 058</b>	<b>-20 067</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 555	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 412	-83 111
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 857</b>	<b>-83 027</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>120 202</b>	<b>-103 094</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120 202</b>	<b>-103 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>120 202</b>	<b>-103 094</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	5 260 910	5 488 831
Inventarier, verktyg och installationer	5	180 693	225 095
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 441 603</b>	<b>5 713 926</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 441 603</b>	<b>5 713 926</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		5 655	0
Övriga fordringar		79 672	73 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 141	71 232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>194 468</b>	<b>144 365</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		516 753	410 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>516 753</b>	<b>410 896</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>711 221</b>	<b>555 261</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 152 824</b>	<b>6 269 187</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		154 308	154 308
Underhållsfond		516 962	445 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>671 270</b>	<b>599 870</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-664 236	-489 743
Årets resultat		120 202	-103 094
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-544 034</b>	<b>-592 837</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 236</b>	<b>7 033</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	5 820 130	6 059 489
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 820 130</b>	<b>6 059 489</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbetalda avgifter		0	129 201
Leverantörsskulder		51 750	47 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 708	25 907
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>205 458</b>	<b>202 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 152 824</b>	<b>6 269 187</b>

## Kassaflöde

		2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	
<b>Kassa och bank vid periodens början</b>					
K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr	410,90	449,86	372,89

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr	1 711,05	1 425,44	1 343,02
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr	-1 233,67	-1 170,89	-890,56
K6	Finansiella intäkter	Tkr	1,56	0,08	0,63
K7	Finansiella kostnader	Tkr	-86,41	-83,11	-77,24
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr	392,52	171,53	375,85

## Förändring av rörelsekapitalet

K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr	-5,66	2,94	-2,94
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr	-44,45	-30,58	-0,73
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr	2,79	59,82	-7,58
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr	-47,31	32,18	-11,25
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr	345,22	203,71	364,60

## Kassaflöde till/från investeringar

K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr	345,22	203,71	364,60
-----	--------------------------------	-----	--------	--------	--------

## Kassaflöde till/från finansiering

K21	Nya långfristiga lån	Tkr	-239,36	-242,67	-242,67
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr	-239,36	-242,67	-242,67

## Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr	105,86	-38,97	121,93
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr	516,75	410,90	494,81

		2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
--	--	----------------------------	----------------------------

## Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr	514,26	2 058,99
----	--	-----	--------	----------

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr	1 267,00	1 206,98
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr	-882,03	-888,79
K6	Finansiella intäkter	Tkr	0,24	0,68
K7	Finansiella kostnader	Tkr	-82,13	-96,71
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr	303,08	222,16



## Kassaflöde

---

### Förändring av rörelsekapitalet

---

K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr	2,68	-0,10
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr	2,34	-2,81
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr	-157,65	-1 057,90
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr	-152,63	-1 060,81
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr	150,44	-838,66

### Kassaflöde till/från investeringar

---

K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr	150,44	-838,66
-----	--------------------------------	-----	--------	---------

### Kassaflöde till/från finansiering

---

K21	Nya långfristiga lån	Tkr	-242,67	-242,67
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr	-242,67	-242,67

### Kassa och bank vid periodens slut

---

K26	Summa kassaflöde	Tkr	-92,23	-1 081,33
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr	422,04	977,66

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

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

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	30
Fasader och dörrar	30
Säkerhetsdörrar	25
Tak	50
Fastighetsförbättringar	50
Datorundercentral & temostater	20
Garage	50
Bastu	20
Bergvärmepump	20
Borrning för bergvärme	50
Laddstation	10

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 185 500	7 185 500
	<b>7 185 500</b>	<b>7 185 500</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 384 502	1 295 599
Årsavgifter lokaler	15 827	10 440
Hyror garage och parkeringsplatser	142 811	119 404
Telia Fiber	98 928	0
Laddplats	8 400	0
Elstöd	60 583	
	<b>1 711 051</b>	<b>1 425 443</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vattenavgifter	143 984	123 047
Renhållning	66 534	67 309
Fastighetsavgift	58 793	57 313
Försäkringar	41 447	33 407
Vägavgifter	38 000	38 000
Fiber-LAN tv/uppkoppling	145 844	60 212
El	343 543	325 965
Förbrukningsinventarier	3 010	11 078
Reparation och underhåll	57 726	60 731
Utemiljö	8 102	4 475
Styrelsearvode	36 226	47 600
Revisionsarvode	5 750	5 625
Övr föreningskostnader	24 739	47 946
Konsultarvoden	0	24 938
Ekonomisk förvaltning	110 980	91 380
Teknisk förvaltning	45 585	89 574
Lokalvård	82 496	60 146
Bankkostnader	3 491	3 549
Medlemsavg. Bostadsrätterna	5 410	5 330
	<b>1 221 660</b>	<b>1 157 625</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 912 976	10 912 976
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 912 976</b>	<b>10 912 976</b>
Ingående avskrivningar	-5 424 145	-5 196 222
Årets avskrivningar	-227 923	-227 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 652 068</b>	<b>-5 424 145</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 260 908</b>	<b>5 488 831</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	540 252	601 895
Försäljningar/utrangeringar		-61 643
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>540 252</b>	<b>540 252</b>
Ingående avskrivningar	-315 157	-330 100
Försäljningar/utrangeringar		61 643
Årets avskrivningar	-44 402	-46 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-359 559</b>	<b>-315 157</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180 693</b>	<b>225 095</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 781235	3,90	2027-06-30	620 000	640 000
Handelsbanken 507508	1,13	2024-06-01	1 140 005	1 170 005
Handelsbanken 681826	0,79	2024-06-30	96 416	97 432
Handelsbanken 701488	1,26	2026-09-30	2 750 000	2 900 000
Handelsbanken 578133	1,26	2025-04-30	599 500	621 500
Handelsbanken 681824	0,79	2024-06-30	614 209	620 693
Handelsbanken 575534	1,38	2025-03-30		9 859
			<b>5 820 130</b>	<b>6 059 489</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 042 630	242 672

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 239 359 kr amorterats.

Bohus 2024-03-31



Krister Selander  
Ordförande



Anneli Jedenius  
Ledamot



Jonas Werner  
Ledamot




Jesper Wångblad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09



Owe Teichter  
Revisor, extern



Marie Nordgren  
Revisor, intern

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsäter, 763500-0388

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorernas ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

**Uttalanden**

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2024- 04-09

Owe Teichter  
Extern revisor

Marie Nordgren  
Intern revisor