

Årsredovisning 2024

Brf Älvstranden

716445-0954



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Älvstranden

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. 18

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 1992-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANNEGÅRDEN 28:11	1996	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 6 296 kvm och 3 lokaler om 181 kvm. Byggnadernas totalyta är 7664 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Börjesson	Ordförande
Andreas Hasselström	Styrelseledamot
Anette Oscarsson	Styrelseledamot
Gunilla Kleiva	Styrelseledamot
Håkan Särnå	Styrelseledamot
Karin Ekman Lith	Styrelseledamot
Micael Olsson	Styrelseledamot

Valberedning

Irène Sundkvist
Christina Stålstedt

Firmateckning

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

Revisorer

Sören Maxén	Auktoriserad revisor	Gothia Revision
Viktor Andreas Jeanson	Revisorsuppleant	Gothia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-23. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av trapphus-/källar-/vindsbelysningar.
Modernisering av 2 st hissar (i fastigheten finns 7 st hissar).
Underhåll såsom tvättning samt injustering marksten & gårdsmurar.
Byte sand i sandlådan
- 2023** ● Byte av garagebelysning.
Byte av elektronik till portlåssystemet.
Installation av 10 st. elbilsaddar i garage.
- 2021** ● Byte av två fasader (mot söder).
- 2020** ● Byte av garageport.
- 2011** ● Byte av två fasader (mot väster).

Planerade underhåll

- 2025** ● Modernisering av 5 st hissar (i fastigheten finns 7 st hissar).
Översyn och ev. byte av dillfogar utvändigt.
Tvätt av norrfasaden.
Översyn av hängrännor

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, telefoni	Tele2 (tidigare ComHem)
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Göteborgs Energi DinEl
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Jouravtal genom GUAB	APS
Lås- och nyckelsystem (beställning kodbyten samt portlåssystem)	SafeTeam
Nät och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Samverkansavtal inkl sopsug	Eriksbergs Samfällighetsförening

Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal ventilation	Ventilationskontroll
Teknisk förvaltning	GUAB
Vatten, avlopp och spillvatten	Kretslopp och Vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening, med en andel på 2.15%.
Samfälligheten förvaltar kajer, bryggor mm 2,15% Mark 8,59% Sopsugsanläggning 1,55% .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån omförhandlade.

OVK gjordes nov 2024 (Vissa brister åtgärdas år 2025 innan OVK kan godkännas)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Schindler Hiss AB, service och modernisering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 138 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 091 624	5 280 245	4 235 517	4 048 737
Resultat efter fin. poster	-1 687 157	-364 291	-374 461	-5 213 495
Soliditet (%)	49	50	50	51
Yttre fond	800 576	535 288	270 000	2 567 811
Taxeringsvärde	192 235 000	192 235 000	192 235 000	186 838 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	634	487	456
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	77,8	76,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 476	6 476	6 476	6 516
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 320	5 320	5 320	5 353
Sparande per kvm totalyta, kr	59	81	95	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	17	36	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	91	101	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	146	132	162	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	3,69	1,72	-
Räntekänslighet (%)	8,47	9,73	12,50	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet beroende på det höga ränteläget under året, oförutsedda reparationer av lägenheter, energibesparande åtgärder i form av montering av LED-belysning i samtliga trapphus, vindar och källare samt att två av föreningens sju hissar har moderniserats. Under 2025 tillkommer ett nytt lån på 2,5 miljoner kronor att tecknas för att finansiera detta samt de återstående 5 hissarna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV		2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	44 837 449	-	-	44 837 449
Upplåtelseavgifter	6 611 555	-	-	6 611 555
Fond, yttre underhåll	535 288	-	265 288	800 576
Balanserat resultat	-9 127 998	-364 291	-265 288	-9 757 577
Årets resultat	-364 291	364 291	-1 687 157	-1 687 157
Eget kapital	42 492 003	0	-1 687 157	40 804 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 757 577
Årets resultat	-1 687 157
Totalt	-11 444 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	265 288
Att från yttre fond i anspråk ta	-800 576
Balanseras i ny räkning	-10 909 445
	-11 444 733

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	6 091 624	5 280 245
Övriga rörelseintäkter	3	35 464	101 827
Summa rörelseintäkter		6 127 087	5 382 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 779 286	-2 798 267
Övriga externa kostnader	9	-380 032	-330 960
Personalkostnader	10	-110 165	-171 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-958 272	-958 272
Summa rörelsekostnader		-6 227 756	-4 259 001
RÖRELSERESULTAT		-100 668	1 123 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 983	15 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 611 472	-1 502 710
Summa finansiella poster		-1 586 489	-1 487 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 687 157	-364 291
ÅRETS RESULTAT		-1 687 157	-364 291

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	80 982 151	81 923 599
Maskiner och inventarier	13	50 452	67 276
Summa materiella anläggningstillgångar		81 032 603	81 990 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	79 800	107 965
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 800	107 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 112 403	82 098 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 159	9 073
Övriga fordringar	15	1 762 381	1 862 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	189 371	155 126
Summa kortfristiga fordringar		1 983 911	2 026 567
Kassa och bank			
Kassa och bank		57 699	558 161
Summa kassa och bank		57 699	558 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 041 610	2 584 729
SUMMA TILLGÅNGAR		83 154 013	84 683 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 449 004	51 449 004
Fond för yttre underhåll		800 576	535 288
Summa bundet eget kapital		52 249 580	51 984 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 757 577	-9 127 998
Årets resultat		-1 687 157	-364 291
Summa fritt eget kapital		-11 444 733	-9 492 289
SUMMA EGET KAPITAL		40 804 847	42 492 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	30 773 000	10 000 000
Övriga långfristiga skulder		20 000	0
Summa långfristiga skulder		30 793 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 000 000	30 773 000
Leverantörsskulder		446 669	247 598
Skatteskulder		19 125	17 575
Övriga kortfristiga skulder		4 565	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 085 808	1 153 393
Summa kortfristiga skulder		11 556 167	32 191 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 154 013	84 683 569

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-100 668	1 123 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	958 272	958 272
	857 604	2 081 343
Erhållen ränta	23 165	12 781
Erlagd ränta	-1 672 178	-1 212 527
Erhållen utdelning	4 385	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-787 024	881 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 040	119 834
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	198 307	-286 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-648 757	715 218
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	82 900
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-21 124
Avyttring av finansiella tillgångar	28 165	49 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28 165	111 065
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-600 592	826 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 419 508	1 593 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 818 916	2 419 508

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älvstranden 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.

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	94 år
Fastighetsförbättringar	33 år
Maskiner och inventarier	5 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	4 589 172	3 993 317
Hysesintäkter, lokaler	404 928	305 288
Hysesintäkter, p-platser	847 758	763 058
Övriga intäkter	25 294	23 265
Kabel-TV/Bredband	224 472	195 317
Summa	6 091 624	5 280 245

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	11 414	9 146
Övernattnings-/gästlägenhet	24 050	30 250
Andrahandsuthyrning	0	2 625
Elprisstöd	0	59 806
Summa	35 464	101 827

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	199 275	255 023
Besiktning och service	64 811	84 396
Städning	108 599	103 199
Trädgårdsarbete	5 231	3 479
Övrigt	3 708	12 173
Snöskottning	17 568	18 919
Summa	399 192	477 189

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	11 794
Bostäder	305 431	0
Lokaler	0	67 669
Tvättstuga	17 452	1 234
Trapphus/port/entr	13 244	2 625
Källarutrymmen	0	2 625
Soprum/miljöanläggning	9 869	15 269
Dörrar och lås/porttele	65 832	234 821
Övriga gemensamma utrymmen	32 243	0
VA	24 285	28 711
Värme	0	14 175
Ventilation	264 518	10 428
El	50 592	18 554
Hissar	332 685	41 053
Tak	33 512	0
Fasader	43 378	0
Fönster	7 041	3 344
Balkonger	0	3 933
Gård/markytor	58 279	17 450
Garage och p-platser	17 336	123 500
Försäkringsärende/vattenskada	107 883	35 572
Summa	1 383 580	632 756

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	192 500	0
Hissar	983 750	0
Summa	1 176 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	135 970	131 289
Uppvärmning	788 522	697 122
Vatten	196 579	185 344
Sophämtning	0	1 735
Summa	1 121 071	1 015 490

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 373	65 495
Bredband/Kabeltv	321 340	313 211
Arvode teknisk förvaltning	3 063	255
Samfällighet	106 847	102 155
Fastighetsskatt	195 570	191 716
Summa	699 193	672 832

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra parkeringsdäck	156 181	145 213
Övriga förvaltningskostnader	89 653	71 366
Förbrukningsmaterial	9 411	5 699
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	24 131	21 181
Ekonomisk förvaltning	87 500	87 500
Konsultkostnader	9 281	0
Summa	380 032	330 960

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	136 900	130 500
Sociala avgifter	-26 735	41 003
Summa	110 165	171 503

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 611 472	1 502 710
Summa	1 611 472	1 502 710

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 995 405	101 995 405
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 995 405	101 995 405
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 071 806	-19 130 358
Årets avskrivning	-941 448	-941 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 013 254	-20 071 806
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 982 151	81 923 599
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 400 000</i>	<i>13 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 818 000	113 818 000
Taxeringsvärde mark	78 417 000	78 417 000
Summa	192 235 000	192 235 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	441 949	357 849
Inköp	0	84 100
Utgående anskaffningsvärde	441 949	441 949
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-374 673	-357 849
Avskrivningar	-16 824	-16 824
Utgående avskrivning	-391 497	-374 673
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 452	67 276

NOT 12, PARKERINGSDÄCK FÖRSKOTTSHYRA

	2024-12-31	2023-12-31
Inbetald hyra	704 119	704 119
Ingående periodiserad hyra	-567 989	-539 824
Årets periodisering av hyran	-28 165	-28 165
Summa	79 800	107 965

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkn skatter o avgifter	1 014	993
Övriga fordringar	150	29
Nabo Klientmedelskonto	1 261 818	968 778
Borgo	499 398	892 568
Summa	1 762 381	1 862 368

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 755	102 747
Försäkringspremier	31 741	27 937
Förvaltning	21 875	21 875
Inkomsträntor	0	2 567
Summa	189 371	155 126

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,63 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2024-04-30	3,60 %	0	10 000 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,68 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2026-10-28	2,55 %	10 773 000	10 773 000
Stadshypotek	2028-04-30	3,62 %	10 000 000	0
Summa			40 773 000	40 773 000
Varav kortfristig del			10 000 000	30 773 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 773 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	629
El	14 282	17 945
Uppvärmning	101 382	105 119
Utgiftsräntor	229 477	290 183
Vatten	15 961	15 555
Styrelsearvode	140 700	134 300
Sociala avgifter	21 105	62 351
Förutbetalda avgifter/hyror	518 396	507 311
Beräknat revisionsarvode	44 131	20 000
Summa	1 085 808	1 153 393

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	80 459 000	80 459 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Modernisering av 5 st hissar startades i januari 2025. Åtgärder enligt OVK-protokoll.

Underskrifter

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

Göteborg

Andreas Hasselström
Styrelseledamot

Anette Oscarsson
Styrelseledamot

Gunilla Kleiva
Styrelseledamot

Håkan Särnå
Styrelseledamot

Karin Ekman Lith
Styrelseledamot

Lennart Börjesson
Ordförande

Micael Olsson
Styrelseledamot

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

Gothia Revision
Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 08:38

DOCUMENT ID:

BkZsLEBMR1I

ENVELOPE ID:

B1i8NrMAJg-BkZsLEBMR1I

DOCUMENT NAME:

Brf Älvstranden, 716445-0954 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL OLSSON michaelolsson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 08:54 08.04.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.134.102
2. Bengt Lennart Börjesson lennart.borjesson@hotmail.se	Signed Authenticated	08.04.2025 08:55 08.04.2025 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.167.226
3. Karin Margit Ekman Lith ekman.lith@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:13 08.04.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.222.77
4. KERSTIN LINNÉA ANETTE OSCARSSON anette56.oscarsson@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:23 08.04.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.128.32
5. Gunilla Kleiva gkleiva15@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 10:13 08.04.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.23.25
6. LENNART ANDREAS HASSELSTRÖM andreas@hlfastigheter.se	Signed Authenticated	10.04.2025 08:55 10.04.2025 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.199
7. HÅKAN SÄRNÅ no1sarna@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 14:42 10.04.2025 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.50.242
8. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	Signed Authenticated	10.04.2025 15:30 10.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

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



PAeS
sealed

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 Älvstranden

Org.nr 716445-0954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvstranden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Älvstranden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 08:38

DOCUMENT ID:

SkXoIErzCJI

ENVELOPE ID:

HJloU4SzR1l-SkXoIErzCJI

DOCUMENT NAME:

1786 Brf Älvstranden 240101-241231 rev ber.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN	Signed	10.04.2025 15:29	eID	Swedish BankID
sm@gotrev.se	Authenticated	10.04.2025 15:28	Low	IP: 212.247.95.78

* 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