



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alfhemsgatan 4/ Olivedalsgatan 19

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 1981-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24 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
Olivedal 12:10	1981	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 422 kvm och 4 lokaler om 328 kvm. Byggnadernas totalyta är 2750 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anne Gunilla Svanholm	Ordförande
Lars Magnus Johansson	Styrelseledamot
Mattias Larsson Liljenberg	Styrelseledamot
Nina Lestrup	Styrelseledamot
Peter Winbom	Styrelseledamot
Glenn Magnusson	Suppleant
Matilda Davidsson	Suppleant

Valberedning

Lotta Malm och Ann Lauritsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Nils-Olof Wikström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Reparation och ommålning Tak Olivedalssidan
Reparation och målning balkonger/loftgångar mot gården
- 2023** ● Ny torktumlare, tvättstuga
Takreparation, läcktätning
- 2021-2022** ● Takreparation - Tätningssåtgärder
- 2021** ● Hissen Alfhemsgatan - Renovering
- 2020-2021** ● Taket Alfhemsgatan
- 2020** ● Hissen Olivedalsgatan - Renovering samt ny öppning våning ett
- 2019** ● Gården
Porten Olivedalsgatan

Planerade underhåll

- 2025** ● Reparation/säkring gårdstrappa Olivedalsgatan
Kontroll fasadfogar
Målning träfasad gården
Ny takfläkt Olivedalsgatan vänster lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Mikab
Bredband	Telenor
Kabel TV	Tele 2
Hisskötsel Alfhemsgatan	Vinga Hiss
Hisskötsel Olivedalsgatan	Kone Hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En avgiftshöjning genomfördes från halvårsskiftet 2024 på 5 % för att kompensera för höjda taxor och höjda räntekostnader. Ett av föreningens lån på 600.000 kr amorterades av under året.

Förändringar i avtal

Från och med 2025 sköter Vinga Hiss även hissen på Olivedalsgatan.

Övriga uppgifter

Vi har genomfört sotning och brandskyddskontroll under året liksom en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Vi fick en del förelägganden som färdigställs under 2025 av föreningen och av respektive lägenhetsinnehavare. Taket på Olivedalsgatan är nu reparerat och ommålat och vi hoppas att vi slipper de regelbundna läckage vi sett de senaste åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 184 098	2 116 176	2 027 755	2 007 842
Resultat efter fin. poster	-139 549	162 090	-13 577	-347 042
Soliditet (%)	44	44	43	43
Yttre fond	1 254 640	743 678	401 063	401 063
Taxeringsvärde	86 233 000	86 233 000	86 233 000	72 847 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	594	580	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,5	65,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 875	7 149	7 180	7 593
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 055	6 296	6 324	6 761
Sparande per kvm totalyta, kr	267	324	263	326
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	21	33	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	87	125	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	25	19	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	132	176	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,02	-	-
Räntekänslighet (%)	11,57	12,32	-	-

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

Föreningen har genomfört ett planerat underhåll av taket, detta arbete hann inte färdigställas och betalas som planerat 2023, resultatet 2023 blev därför en vinst. Arbetet färdigställdes och betalades 2024 varför vi redovisar en förlust 2024. Förlusten förklaras alltså av ett periodiseringsproblem.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	830 915	-	-	830 915
Upplåtelseavgifter	1 974 928	-	-	1 974 928
Fond, yttre underhåll	743 678	-109 899	401 063	1 254 640
Uppskrivningsfond	3 200 000	-	-	3 200 000
Kapitaltillskott	9 875 329	-	-	9 875 329
Balanserat resultat	-3 095 346	52 191	-401 063	-3 444 217
Årets resultat	162 090	-162 090	-139 549	-139 549
Eget kapital	13 691 595	0	-139 549	13 552 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 043 155
Årets resultat	-139 549
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-401 063
Totalt	-3 583 767
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	193 676
Balanseras i ny räkning	-3 390 091

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	2 184 098	2 116 176
Övriga rörelseintäkter	3	13 374	23 971
Summa rörelseintäkter		2 197 472	2 140 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 152 891	-922 077
Övriga externa kostnader	9	-127 023	-80 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 516	-678 516
Summa rörelsekostnader		-1 958 430	-1 680 994
RÖRELSERESULTAT		239 041	459 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 864	53 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-454 455	-350 128
Summa finansiella poster		-378 591	-297 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 549	162 090
ÅRETS RESULTAT		-139 549	162 090

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	27 869 745	28 548 261
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 869 745	28 548 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 869 745	28 548 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 416	17 391
Övriga fordringar	13	951 817	986 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 138	63 062
Summa kortfristiga fordringar		1 040 371	1 066 759
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 728 859	1 765 968
Summa kassa och bank		1 728 859	1 765 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 769 230	2 832 727
SUMMA TILLGÅNGAR		30 638 975	31 380 988

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 681 172	12 681 172
Uppskrivningsfond		3 200 000	3 200 000
Fond för yttre underhåll		1 254 640	743 678
Summa bundet eget kapital		17 135 812	16 624 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 444 217	-3 095 346
Årets resultat		-139 549	162 090
Summa fritt eget kapital		-3 583 767	-2 933 255
SUMMA EGET KAPITAL		13 552 045	13 691 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 789 862	11 062 571
Summa långfristiga skulder		14 789 862	11 062 571
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 860 692	6 251 919
Leverantörsskulder		59 094	53 022
Skatteskulder		12 122	25 652
Övriga kortfristiga skulder		40 793	38 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	324 367	257 785
Summa kortfristiga skulder		2 297 068	6 626 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 638 975	31 380 988

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	239 041	459 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	678 516	678 516
	917 557	1 137 670
Erhållen ränta	75 864	53 065
Erlagd ränta	-429 066	-349 844
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 356	840 890
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 891	-9 149
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 084	-52 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 549	779 147
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-663 936	-76 436
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-663 936	-76 436
ÅRETS KASSAFLÖDE	-88 387	702 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 732 340	2 029 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 643 953	2 732 340

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alfhemsgatan 4/ Olivedalsgatan 19 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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	1 376 406	1 342 836
Hysesintäkter lokaler, moms	683 844	641 988
Deb. fastighetsskatt, moms	52 500	66 402
Intäkter kabel-TV	63 096	63 096
Dröjsmålsränta	81	57
Pantsättningsavgift	2 292	483
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	2 184 098	2 116 176

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	10 248	19 062
Återbäring försäkringsbolag	3 126	4 909
Summa	13 374	23 971

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 554	73 476
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 892	3 216
Städning enligt avtal	4 241	4 246
Sotning	0	8 245
Hissbesiktning	1 870	3 576
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 422	0
Brandskydd	17 648	0
Gårdkostnader	5 651	5 024
Gemensamma utrymmen	3 823	550
Snöröjning/sandning	5 118	6 418
Serviceavtal	12 393	6 683
Mattvätt/Hyrmattor	6 101	1 528
Förbrukningsmaterial	3 043	989
Summa	155 757	113 951

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	5 135
Tvättstuga	0	14 344
Trapphus/port/entr	9 761	0
Dörrar och lås/porttele	3 937	7 875
VVS	55 490	0
Ventilation	0	6 124
Elinstallationer	2 765	0
Hissar	0	25 520
Tak	20 246	31 402
Skador/klotter/skadegörelse	4 428	0
Summa	96 628	90 400

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	50 101
Tak	193 676	0
Summa	193 676	50 101

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	59 388	57 954
Uppvärmning	304 344	238 696
Vatten	76 085	67 586
Sophämtning/renhållning	41 080	80 852
Summa	480 898	445 088

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 094	46 695
Kabel-TV	28 071	36 126
Bredband	54 578	52 427
Fastighetsskatt	88 190	87 288
Summa	225 933	222 536

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 671	0
Tele- och datakommunikation	2 043	1 889
Juridiska åtgärder	5 308	0
Inkassokostnader	1 073	370
Revisionsarvoden extern revisor	8 541	8 313
Styrelseomkostnader	9 000	6 318
Fritids och trivselkostnader	1 989	4 921
Föreningskostnader	9 186	1 263
Förvaltningsarvode enl avtal	55 526	53 367
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	4 218	0
Korttidsinventarier	8 499	0
Administration	2 230	3 960
Konsultkostnader	6 711	0
Summa	127 023	80 401

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	454 455	350 105
Dröjsmålsränta	0	23
Summa	454 455	350 128

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	36 737 630	36 737 630
Årets inköp	0	0

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 737 630	36 737 630
---	-------------------	-------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-11 389 370	-10 710 854
Årets avskrivning	-678 516	-678 516

Utgående ackumulerad avskrivning	-12 067 886	-11 389 370
---	--------------------	--------------------

Ackumulerad uppskrivning

Ingående	3 200 000	3 200 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0

Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 200 000	3 200 000
--	------------------	------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 012 000</i>	<i>6 012 000</i>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	37 657 000	37 657 000
Taxeringsvärde mark	48 576 000	48 576 000

Summa	86 233 000	86 233 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	248 077	248 077
----------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärde	248 077	248 077
-----------------------------------	----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-248 077	-248 077
----------	----------	----------

Utgående avskrivning	-248 077	-248 077
-----------------------------	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

0	0
---	---

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 146	19 934
Övriga kortfristiga fordringar	8 578	0
Transaktionskonto	244 259	227 822
Borgo räntekonto	670 835	738 550
Summa	951 817	986 306

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 285	0
Förutbet försäkr premier	56 708	49 939
Förutbet kabel-TV	9 403	0
Förutbet bredband	14 023	13 123
Upplupna intäkter	1 719	0
Summa	85 138	63 062

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-04-30	3,07 %	3 744 000	3 744 000
Handelsbanken	2026-06-30	3,21 %	1 760 000	1 780 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,87 %	935 000	935 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,85 %	2 027 291	2 027 291
Handelsbanken	2026-10-30	1,24 %	5 348 571	5 348 571
Handelsbanken	2025-10-30	2,76 %	885 692	909 628
Handelsbanken	2026-12-30	3,65 %	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,67 %		600 000
Summa			16 650 554	17 314 490
Varav kortfristig del			1 860 692	6 251 919

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 330 874 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	21 057	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 101	0
Uppl kostnad Städning entrepr	350	0
Uppl kostn el	4 552	0
Uppl kostnad Värme	36 329	42 596
Uppl kostn räntor	61 201	35 812
Uppl kostn vatten	6 158	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 750	0
Förutbet hyror/avgifter	185 869	179 377
Summa	324 367	257 785

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 900 000	17 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har spolat delar av avloppssystemet för att proaktivt förebygga eventuella problem. Detta kommer att göras vartannat år framåt.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anne Gunilla Svanholm
Ordförande

Lars Magnus Johansson
Styrelseledamot

Mattias Larsson Liljenberg
Styrelseledamot

Nina Lestrup
Styrelseledamot

Peter Winbom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Nils-Olof Wikström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 13:31

DOCUMENT ID:

SyZmcVT_gge

ENVELOPE ID:

ryWf5E6_egg-SyZmcVT_gge

DOCUMENT NAME:

Brf Alfhemsgatan 4/ Olivedalsgatan 19, 716408-5867 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Magnus Johansson larsmagnus.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:48 07.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.227
2. Anne Gunilla Svanholm annesvanholm@icloud.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 15:49 07.05.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.70.218
3. Peter Winbom peter.winbom@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 16:21 07.05.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.90
4. NINA LESTRUP EL-SABINI nina.lestrup@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 16:48 08.05.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.10
5. MATTIAS LARSSON LILJENBERG matte3.9@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 17:16 08.05.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.79.56
6. NILS-OLOF WIKSTRÖM nils-olof@scandoc.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 11:09 12.05.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186

* 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 2024 Intern revision

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Alfhemsgatan 4/ Olivedalsgatan 19
Org nr 716408-5867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alfhemsgatan 4/ Olivedalsgatan 19 för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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

Mitt mål är att uppnå 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförts 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 revision enligt ISA avänder 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 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 antaganden 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 upplysningar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller behandling av förlust..

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorernas 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Intern revision

Internrevisor hjälper organisationen att nå sina mål genom att granska hur väl ledningsprocesser, riskhantering, strategiarbete, intern styrning och kontroll fungerar. På så sätt bidrar internrevision till förbättringar av verksamheten

Göteborg den 2025-04-14

Nils-Olof Wikatröm MBA Intern Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 18:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 13:31

DOCUMENT ID:

SJQqEadllg

ENVELOPE ID:

BJIM5V6ulxl-SJQqEadllg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf Alfhemsgatan 4 Olivedalsgatan 19 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS-OLOF WIKSTRÖM	 Signed	11.05.2025 18:11	eID	Swedish BankID
nils-olof@scandoc.se	Authenticated	11.05.2025 17:55	Low	IP: 92.32.69.56

* 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