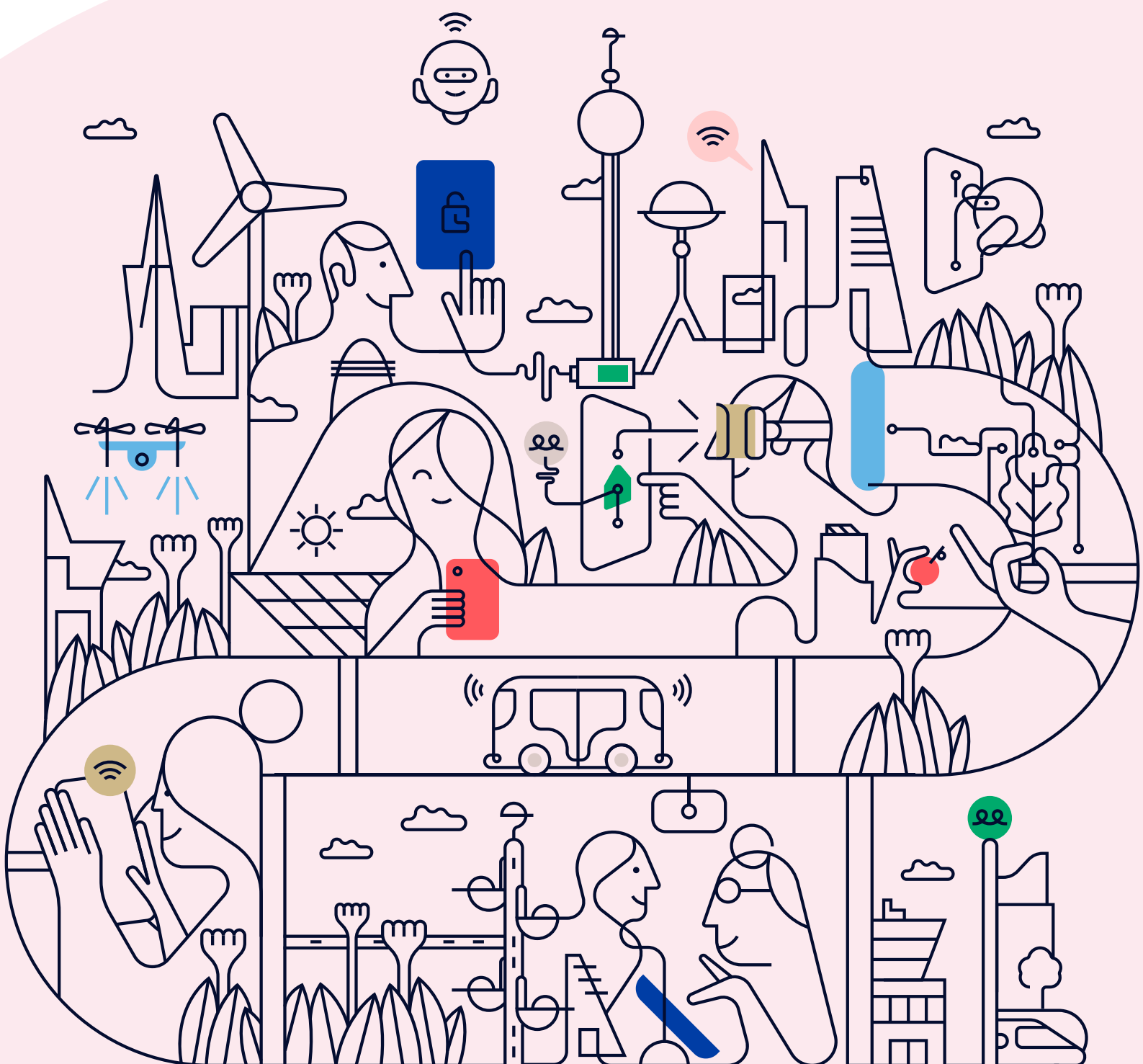




Välkommen till årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 9:5	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 507 kvm och 1 lokal om 26 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 533 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jimmy Lundberg	Styrelseledamot
Alexander Dybler	Suppleant
Ingrid Elisabeth Kristensson	Styrelseledamot
Kjell Henriksson	Styrelseledamot
Magnus Johansson	Styrelseledamot
Mikael Ekman	Ordförande

Valberedning

Lena Persson
Tommy Hansson

Firmateckning

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

Revisorer

Simon Andersson Revisor Revisorsringen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-15. Införande av nya stadgar, Omröstning 2.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2051.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|---|
| 2019-2024 | ● | Brandskyddsåtgärder - 8 av 10 anmärkningar är åtgärdade efter Länsstyrelsebeslut, vi avvaktar prejudikat. |
| 2021 | ● | Underhållsplan - uppstart Q2 2022 |
| 2022-2023 | ● | Totalsanering av fukt- och svampskador, vind, tak och innergårdsfasader samt ett antal lägenheter. |
| 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 |
| 2024 | ● | Underhållsplan: uppstart Q2 2022. Vi tvingades nästan omgående konstatera att den nyligen sjösatte planen måste revideras pga sanering av fukt- och svampskador, vind, tak och innergård samt ett antal lägenheter.
Arbetet med det stora saneringsarbetet som startade 2023, avslutades under första kvartalet 2024 |
| 2025 | ● | Injustering av ventilation
Renovering av fönster i en vindslägenhet |

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2026 | ● | Utöka kapaciteten för sophantering enligt kommande lagkrav |
|-------------|---|--|

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	PS Home Sweden AB
OVK	Hisingens Sotnings AB
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Städtjänst	PHR Städ

Övrig verksamhetsinformation

Under året har nya stadgar antagits i föreningen. Dessa utgår från de gamla stadgarna från 2017, men har uppdaterats på ett par punkter enligt rekommendation från SBC för att reflektera lagförändringar under perioden 2017-2025.

Föreningen bytte under 2025 revisor från Henrik Blom (KPMG) till Simon Andersson (Revisorsringen). På grund av en omorganisering hos KPMG skulle vi inte längre få ha kvar Henrik som revisor, och styrelsen valde då att byta till en annan revisionsfirma för att köpa in samma tjänst till en lägre kostnad.

Under 2025 genomfördes en OVK som resulterade i ett fåtal anmärkningar på ventilationen i fastigheten. Anmärkningarna åtgärdades och en injustering av ventilationen genomfördes av Hisingens Sotnings AB i samtliga lägenheter.

Styrelsen har också valt att teckna Anticimex Skadedjursförsäkring för föreningen. Denna försäkring ska bland annat täcka en del av kostnaden om hussvamp mot förmodan skulle återkomma i fastigheten.

Styrelseledamot Ingrid Kristensson avslutade sitt styrelseuppdrag i förtid i december 2025 på grund av hälsoskäl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En avgiftshöjning på 4% trädde i kraft 2025-01-01 efter ett beslut taget 2024.

Under 2025 beslutades om att lämna avgiften oförändrad för årsskiftet 2025/2026.

De senaste årens avgiftshöjningar, som genomfördes på grund av ökad belåning för saneringskostnader och allmänt hög inflation, har nu givit önskad effekt. Föreningen har återuppbyggt sin kassa och gör ett positivt resultat för 2025, samt beräknas göra ett positivt resultat även för 2026 utan ytterligare avgiftshöjning.

Styrelsen har inte gjort några förändringar i amorteringstakten under 2025, och en stor del av lånebeloppet hålls fortsatt amorteringsfritt.

Flera av lånen har under 2025 lagts om till rörlig ränta då det varit kortsiktigt fördelaktigt, men styrelsens avsikt är att binda upp dessa på olika löptider igen under 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för städning av allmänna utrymmen har skrivits med PHR Städ. Avtalet med vår fastighetsskötare PS Home har därmed skrivits om för att exkludera denna städning.

Nytt avtal med Anticimex för teckning av ny försäkring: Anticimex Skadedjursförsäkring.

Avslutat avtal med KPMG, istället ingått nytt avtal för revision med Revisorsringen.

Övriga uppgifter

Tre lägenheter har bytt ägare under 2025, samtliga på Rosengatan.

Ytterligare tre lägenheter har sålts under 2025, men tillträde sker först under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 621 478	2 537 452	2 023 657	1 721 731
Resultat efter fin. poster	716 968	-92 783	-15 874 439	-81 868
Soliditet (%)	0	0	0	11
Yttre fond	94 538	348 060	1 563 422	1 813 473
Taxeringsvärde	83 449 000	82 388 000	82 388 000	82 388 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	970	771	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95,4	95,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 092	9 134	8 378	3 633
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 999	9 040	8 292	3 596
Sparande / kvm totalyta, kr	347	242	168	245
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	18	17	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	121	98	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	32	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	158	176	147	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	4,01	2,53	-
Räntekänslighet (%)	9,02	9,41	10,86	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 985 706	-	-	1 985 706
Fond, yttre underhåll	348 060	-601 582	348 060	94 538
Balanserat resultat	-16 967 070	508 799	-348 060	-16 806 331
Årets resultat	-92 783	92 783	716 968	716 968
Eget kapital	-14 726 087	0	716 968	-14 009 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 458 271
Årets resultat	716 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-348 060
Totalt	-16 089 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	57 514
Balanseras i ny räkning	-16 031 849

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 621 478	2 537 452
Övriga rörelseintäkter	3	2 050	12 500
Summa rörelseintäkter		2 623 528	2 549 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-975 317	-1 492 184
Övriga externa kostnader	9	-174 791	-171 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 968	-103 968
Summa rörelsekostnader		-1 254 076	-1 767 744
RÖRELSERESULTAT		1 369 452	782 208
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 562	8 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-659 046	-883 046
Summa finansiella poster		-652 484	-874 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		716 968	-92 783
ÅRETS RESULTAT		716 968	-92 783

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	7 571 766	7 675 734
Summa materiella anläggningstillgångar		7 571 766	7 675 734
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 571 766	7 675 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 332	0
Övriga fordringar	12	1 660 284	1 016 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 160	50 978
Summa kortfristiga fordringar		1 730 776	1 067 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	-1 455
Summa kassa och bank		0	-1 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 730 776	1 066 308
SUMMA TILLGÅNGAR		9 302 542	8 742 042

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 706	1 985 706
Fond för yttre underhåll		94 538	348 060
Summa bundet eget kapital		2 080 244	2 333 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 806 331	-16 967 070
Årets resultat		716 968	-92 783
Summa fritt eget kapital		-16 089 363	-17 059 853
SUMMA EGET KAPITAL		-14 009 119	-14 726 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 065 034	6 376 656
Summa långfristiga skulder		4 065 034	6 376 656
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 728 402	16 521 632
Leverantörsskulder		64 832	84 424
Skatteskulder		119 052	113 987
Övriga kortfristiga skulder		365	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	333 976	371 430
Summa kortfristiga skulder		19 246 627	17 091 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 302 542	8 742 042

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 369 452	782 208
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	103 968	103 968
	1 473 420	886 176
Erhållen ränta	6 562	8 056
Erlagd ränta	-694 859	-904 789
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	785 123	-10 558
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 856	-40 989
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 803	-3 572 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	749 464	-3 623 763
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	27 047	2 000 000
Amortering av lån	-131 899	-104 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-104 852	1 895 148
ÅRETS KASSAFLÖDE	644 612	-1 728 615
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	976 038	2 704 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 620 650	976 038

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 441 220	2 347 344
Hysesintäkter lokaler	70 692	69 600
Deb. fastighetsskatt	4 490	3 846
Bredband	85 140	85 140
Påminnelseavgift	480	360
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	4 056	2 292
Överlåtelseavgift	4 373	9 911
Administrativ avgift	196	490
Andrahandsuthyrning	10 780	14 818
Vidarefakturerade kostnader	0	3 651
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	2 621 478	2 537 452

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 050	12 500
Summa	2 050	12 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	74 222	70 900
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 587	10 237
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 765
Städning enligt avtal	36 227	34 299
Hissbesiktning	4 429	4 419
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	70 375	0
Brandskydd	3 666	0
Gårdkostnader	2 664	0
Gemensamma utrymmen	1 544	99
Sophantering	805	1 875
Snöröjning/sandning	4 074	9 928
Förbrukningsmaterial	5 692	7 672
Summa	211 285	148 193

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	375	6 962
Tvättstuga	4 650	200
Dörrar och lås/porttele	0	7 760
VVS	1 126	22 388
Ventilation	8 784	0
Elinstallationer	6 438	5 447
Hissar	18 626	20 410
Tak	3 988	0
Summa	43 987	63 167

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	57 514	601 582
Summa	57 514	601 582

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	47 008	44 485
Uppvärmning	251 717	306 811
Vatten	101 989	94 568
Sophämtning/renhållning	34 368	34 061
Summa	435 082	479 925

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 400	51 766
Skadedjursförsäkring	13 057	0
Kabel-TV	28 919	21 949
Bredband	87 691	67 932
Fastighetsskatt	61 382	57 670
Summa	227 449	199 317

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 689	3 689
Juridiska åtgärder	53 157	0
Inkassokostnader	1 598	463
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	25 000
Styrelseomkostnader	0	1 910
Fritids och trivselkostnader	4 663	674
Föreningskostnader	886	7 626
Förvaltningsarvode enl avtal	58 045	55 155
Överlåtelsekostnad	10 290	14 362
Pantsättningskostnad	2 646	6 880
Administration	2 573	46 840
Konsultkostnader	0	8 994
Tidningar och facklitteratur	725	0
Bostadsrätterna Sverige	5 270	0
Summa	174 791	171 592

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	658 236	881 293
Dröjsmålsränta	95	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	715	760
Övriga räntekostnader	0	993
Summa	659 046	883 046

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 546 737	10 546 737
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 546 737	10 546 737
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 871 003	-2 767 035
Årets avskrivning	-103 968	-103 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 974 971	-2 871 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 571 766	7 675 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 361</i>	<i>150 361</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 332 000	34 264 000
Taxeringsvärde mark	35 117 000	48 124 000
Summa	83 449 000	82 388 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 634	39 092
Övriga kortfristiga fordringar	0	200
Transaktionskonto	563 992	271 509
Borgo räntekonto	1 056 658	705 984
Summa	1 660 284	1 016 785

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 606	11 613
Förutbet fast skötsel	0	6 186
Förutbet städ	0	3 556
Förutbet försäkr premier	18 198	0
Förutbet kabel-TV	6 848	7 344
Förutbet bredband	20 894	22 279
Upplupna intäkter	614	0
Summa	60 160	50 978

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	2,60 %	3 800 000	3 800 000
Handelsbanken	2026-04-30	1,05 %	2 376 656	2 403 512
Handelsbanken	2026-03-30	2,60 %	478 750	483 750
Handelsbanken	2028-03-30	3,31 %	2 138 030	2 211 026
Handelsbanken			0	3 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,60 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,81 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,02 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,85 %	3 000 000	
Summa			22 793 436	22 898 288
Varav kortfristig del			18 728 402	16 521 632

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 269 176 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 999	1 763
Uppl kostn el	3 156	3 702
Uppl kostnad Värme	32 346	34 935
Uppl kostn räntor	67 975	103 788
Uppl kostn vatten	8 666	7 444
Uppl kostnad Sophämtning	2 491	2 074
Förutbet hyror/avgifter	217 343	217 724
Summa	333 976	371 430

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 023 000	23 023 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Göteborg

Ingrid Elisabeth Kristensson
Styrelseledamot

Jimmy Lundberg
Styrelseledamot

Kjell Henriksson
Styrelseledamot

Magnus Johansson
Styrelseledamot

Mikael Ekman
Ordförande

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

Revisorsringen
Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 13:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 10:22

DOCUMENT ID:

BJ7Ew6Gj0bx

ENVELOPE ID:

BJ4waGi0-x-BJ7Ew6Gj0bx

DOCUMENT NAME:

Brf Alvhem i Göteborg, 769612-2840 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

ded7891aceeb37984d99272c0019d97c3175d383a76207b6869114936a95a6dff3406476a78d0d51068e203c406674989cc4299f18a6d53048d036b4d22092ca

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL EKMAN mr.mikael.ekman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:30 08.05.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. MAGNUS JOHANSSON magnus.johansson112@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:30 08.05.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.239
3. JIMMY LUNDBERG jimmy-lundberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:59 08.05.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.207.154
4. KJELL HENRIKSSON kjell.hsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 09:34 08.05.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.52.240
5. Ingrid Elisabeth Kristensson nielsenfamiljen@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 11:53 08.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.140.234
6. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 13:50 09.05.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Brf Alvhem i Göteborg

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg för räkenskapsåret 2025. 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 2025 och av dess finansiella resultat 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 de 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. 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

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. Risken 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggande 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 13:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 10:22

DOCUMENT ID:

SJ-EPTMiCbx

ENVELOPE ID:

ryVvTMsA-x-SJ-EPTMiCbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Alvhem i Göteborg .pdf

2 pages

SHA-512:

fa116a0ed1a2402dbfb18b916bc0336e7249c1777e7990
115e2009da9a6d3aea63a1278a0f5c15c9477093a90b7
4e33457e44f202fd5d14304bde2cb8446e288

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	09.05.2026 13:49	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	09.05.2026 13:49	Low	IP: 91.195.154.82

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

Attachments

No attachments 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

 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