



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alvhemsgatan 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Höjd årsavgift gäller från 2021-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Curt Mikael Holmyr	Ordförande
Evelina Josefin Hultegård	Ledamot
Elin Adéle Lilja	Ledamot
Aina Katarina Johanna Olsson	Ledamot
Kjell Arne Rundlöf	Ledamot
Sara Viktoria Selheden	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Robin Vesterberg	Ordinarie Extern	BDO AB
Emma Hasselgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Göran Lönn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 11:1	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

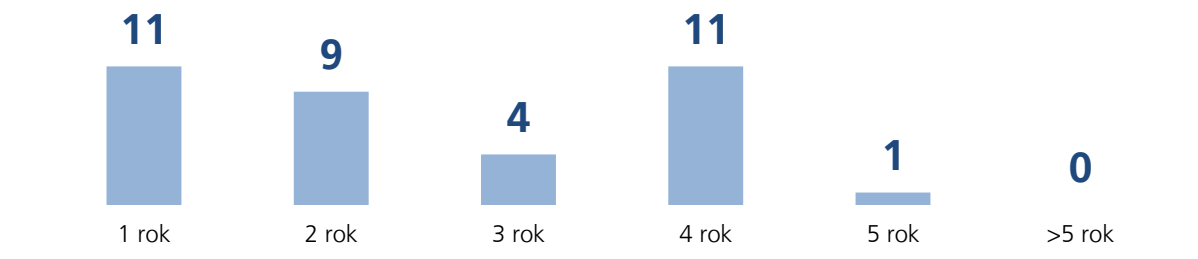
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 749 m², varav 2 408 m² utgör lägenhetsyta och 341 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklari	172 m ²	31/3 2021
Reklambyrå	60 m ²	31/3 2024
Frisörsalong	27 m ²	31/12 2023
VVS konsult	81 m ²	30/11 2023

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu & relax	Rum med bastu och relaxavdelning.
Hobbyrum	Rum med möjlighet att snickra och måla.
Mangelrum	Rum med möjlighet att använda stenmangel.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning staket parkering	2020	
Stenläggning uteplats	2020	
laddplats parkering	2020	Hörnet av Alfhemsgatan/Olivedalsgatan utanför Alvhem mäklari laddstation har installerats för Hybrid/elbil
Rökgasfläktar eldstäder	2020	Rökgasflätar har bytts för bättre drag i eldstäder och minskat insug i lägenheter. Vi tätade ju i samband med installationen av rökgasfläktar också 4 öppna rör i en skorsten på taket.
OVK-besiktning	2019	Byte inluftventiler, injustering
Bastu och relaxavdelning	2017	
Värme & VVC förbättringar	2017 - 2018	Byte termostater, injustering
Spolning avloppsstammar	2016	
Hisskorgar	2016	
Fogar tegelfasad	2016	Förbättringar och översyn
Renovering portgång & entrédörrar	2016	
Isolering av brandmur	2015	Brandmur mot grannfastighet
Grundförstärkning	2013 - 2014	
Omläggning tak	2009 - 2010	
Gård renovering	2008	
Trapphus renovering	2004	
Förträdgårdar ombyggnad	1997	
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1987	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV/Telefoni/Bredband	Com Hem
Bredband	Telenor
Fastighetsskötsel och Städ	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

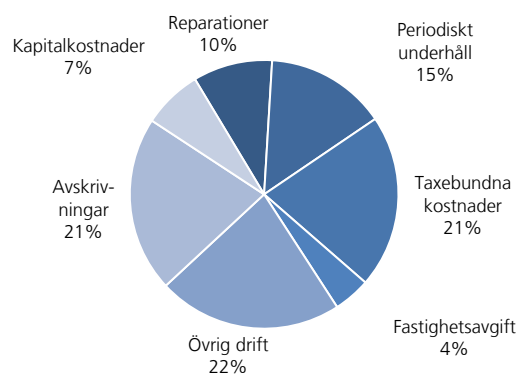
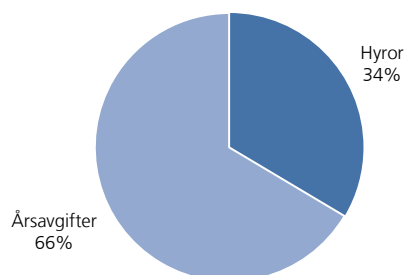
Föreningen arbetar efter en ekonomisk budget kopplad till underhållsplanen. De underhållsarbeten som utförts 2020 har samtliga finansierats med befintliga likvida medel, inga lån har upptagits för detta. Föreningens löpande ekonomi är i god balans.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 268 936	1 003 225
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 755 532	1 715 730
Minskning kortfristiga fordringar	86 601	625
	1 842 133	1 716 355
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 462 794	1 250 417
Finansiella kostnader	145 694	135 183
Minskning av långfristiga skulder	50 190	57 525
Minskning av kortfristiga skulder	71 895	7 519
	1 730 573	1 450 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 380 497	1 268 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	111 561	265 711

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har mätningar för sättning av huset gjorts med resultatet att vi kan se en minskning av husets rörelser jämfört med situationen före grundförstärkning. Styrdokument för ombyggnad/renovering av lägenheter har upprättats. Ny torktumlare har installerats i tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	484	484	484	484
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 605	1 493	1 277	1 190
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 081	6 102	6 126	6 140
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	82	94	104	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	23	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	49	35	35
Soliditet (%)	27	27	28	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-285	-113	-264	-502
Nettoomsättning (tkr)	1 747	1 712	1 638	1 609

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 408 m² bostäder och 341 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 037 917	0	0	9 037 917
Fond för yttre underhåll	3 015 076	796 000	-311 176	2 530 252
S:a bundet eget kapital	12 052 993	796 000	-311 176	11 568 169
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 339 628	-796 000	198 059	-3 741 687
Årets resultat	-285 346	-285 346	113 117	-113 117
S:a ansamlad förlust	-4 624 974	-1 081 346	311 176	-3 854 804
S:a eget kapital	7 428 018	-285 346	0	7 713 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-285 346
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 543 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-796 000</u>
summa balanserat resultat	-4 624 975

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>297 338</u>
-4 327 637

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 747 376	1 711 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 156	3 799
Summa rörelseintäkter		1 755 532	1 715 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 142 118	-1 027 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 676	-222 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 391	-443 247
Summa rörelsekostnader		-1 895 185	-1 693 664
RÖLSERESULTAT		-139 652	22 066
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 694	-135 183
Summa finansiella poster		-145 694	-135 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 346	-113 117
ÅRETS RESULTAT		-285 346	-113 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	20 895 741	21 328 132
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 895 741	21 328 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 379 810	5 379 810
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 382 610	5 382 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 278 351	26 710 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 472 306	1 447 346
Summa kortfristiga fordringar		1 472 306	1 447 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 472 306	1 447 346
SUMMA TILLGÅNGAR		27 750 657	28 158 088

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 037 917	9 037 917
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 015 076	2 530 252
Summa bundet eget kapital		12 052 993	11 568 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 339 628	-3 741 687
Årets resultat		-285 346	-113 117
Summa fritt eget kapital		-4 624 974	-3 854 804
SUMMA EGET KAPITAL		7 428 018	7 713 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 105 374	14 646 939
Summa långfristiga skulder		12 105 374	14 646 939
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 537 395	46 020
Leverantörsskulder		53 949	46 859
Skatteskulder		23 436	14 394
Övriga skulder		5 476 787	5 541 239
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	125 697	149 273
Summa kortfristiga skulder		8 217 264	5 797 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 750 657	28 158 088

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	58 år	58 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 164 546	1 164 546
Hyror lokaler momspliktiga	547 196	509 121
Hyror parkering	40 645	38 250
Hysesrabatt	-5 520	0
Elintäkter	500	0
Öresutjämning	10	14
	1 747 376	1 711 931

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	4 545	3 799
Övriga intäkter	3 611	0
	8 156	3 799

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 637	5 078
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 830	952
	Snöröjning/sandning	307	1 500
	Städning entreprenad	0	732
	Mattvätt/Hyrmattor	6 382	7 035
	Sotning	12 938	4 465
	Hissbesiktning	3 771	3 661
	Myndighetstillsyn	14 630	0
	Gemensamma utrymmen	2 200	1 062
	Garage/parkering	451	0
	Gård	3 650	4 932
	Serviceavtal	10 265	10 266
	Förbrukningsmateriel	2 839	11 845
	Brandskydd	3 844	561
		66 744	52 089
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	75 214	0
	Tvättstuga	41 816	4 162
	Entré/trapphus	0	2 196
	Lås	372	2 162
	VVS	9 802	6 050
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 880
	Ventilation	17 090	7 187
	Elinstallationer	19 006	9 002
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 491
	Hiss	11 957	0
	Fasad	15 277	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 156	39 857
		195 690	80 986
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	112 365
	Värmeanläggning	33 164	0
	Ventilation	133 256	198 811
	Mark/gård/utemiljö	130 919	0
		297 338	311 176
	Taxebundna kostnader		
	El	53 570	55 300
	Värme	226 472	258 398
	Vatten	75 023	63 595
	Sophämtning/renhållning	66 751	52 726
	Grovsopor	3 406	0
		425 222	430 019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 096	44 436
	Kabel-TV	19 653	19 239
		65 749	63 675
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 374	89 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 142 118	1 027 446

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	0
	Tele- och datakommunikation	3 674	4 818
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 080	17 009
	Föreningskostnader	3 462	1 496
	Styrelseomkostnader	25 505	9 751
	Fritids- och trivselkostnader	3 146	3 226
	Förvaltningsarvode	170 773	165 797
	Administration	6 666	5 982
	Konsultarvode	88 226	14 893
		320 676	222 971
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	167 866	167 866
	Förbättringar	264 525	275 381
		432 391	443 247
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 665 573	25 665 573
	Utgående anskaffningsvärde	25 665 573	25 665 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 337 441	-3 894 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-432 391	-443 247
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 769 832	-4 337 441
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 895 741	21 328 132
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 951 435	1 951 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 439 000	34 439 000
	Taxeringsvärde mark	42 554 000	42 554 000
		76 993 000	76 993 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	3 993 000	3 993 000
		76 993 000	76 993 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	58 357	58 357	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	58 357	58 357	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-58 357	-58 357	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-58 357	-58 357	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Aktier i dotterbolag	0	0	5 379 810
		5 379 810	0	5 379 810
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	91 809	178 410	
	Klientmedel hos SBC	1 380 497	1 268 936	
		1 472 306	1 447 346	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	2 530 252	2 074 865	
	Reservering enligt stadgar	796 000	796 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-311 176	-340 613	
	Vid årets slut	3 015 076	2 530 252	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,460 %	500 000	500 000	2021-12-28
SEB	0,710 %	1 038 600	1 038 600	2022-04-28
SEB	0,710 %	1 124 264	1 124 264	2022-04-28
SEB	0,460 %	2 316 700	2 316 700	2022-12-28
SEB	0,380 %	955 000	955 000	2022-12-28
SEB	0,830 %	2 995 830	3 000 000	2022-10-28
SEB	0,380 %	3 700 000	3 700 000	2022-12-28
SEB	0,690 %	2 012 375	2 058 395	2021-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 642 769	14 692 959	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 537 395	-46 020	
		12 105 374	14 646 939	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 391 819 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 490 000	16 490 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	909	5 508
Avgifter och hyror	124 788	143 765
	125 697	149 273

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga stora underhåll är beslutade för 2021, styrelsen kommer att sköta löpande underhåll under året efter behov.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24 / 2 2021



Curt Mikael Holmyr
Ordförande



Evelina Josefin Hultegård
Ledamot



Elin Adéle Lilja
Ledamot



Aina Katarina Johanna Olsson
Ledamot



Kjell Arne Rundlöf
Ledamot



Saja Viktoria Selheden
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Robin Vesterberg
Extern revisor



Emma Hasselgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Alvhemsgatan 6
Org.nr. 769611-8434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alvhemsgatan 6 för år 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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.

Den Intern revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Alvhemsgatan 6 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den 23 april 2021.

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor

Emma Hasselgren

Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se