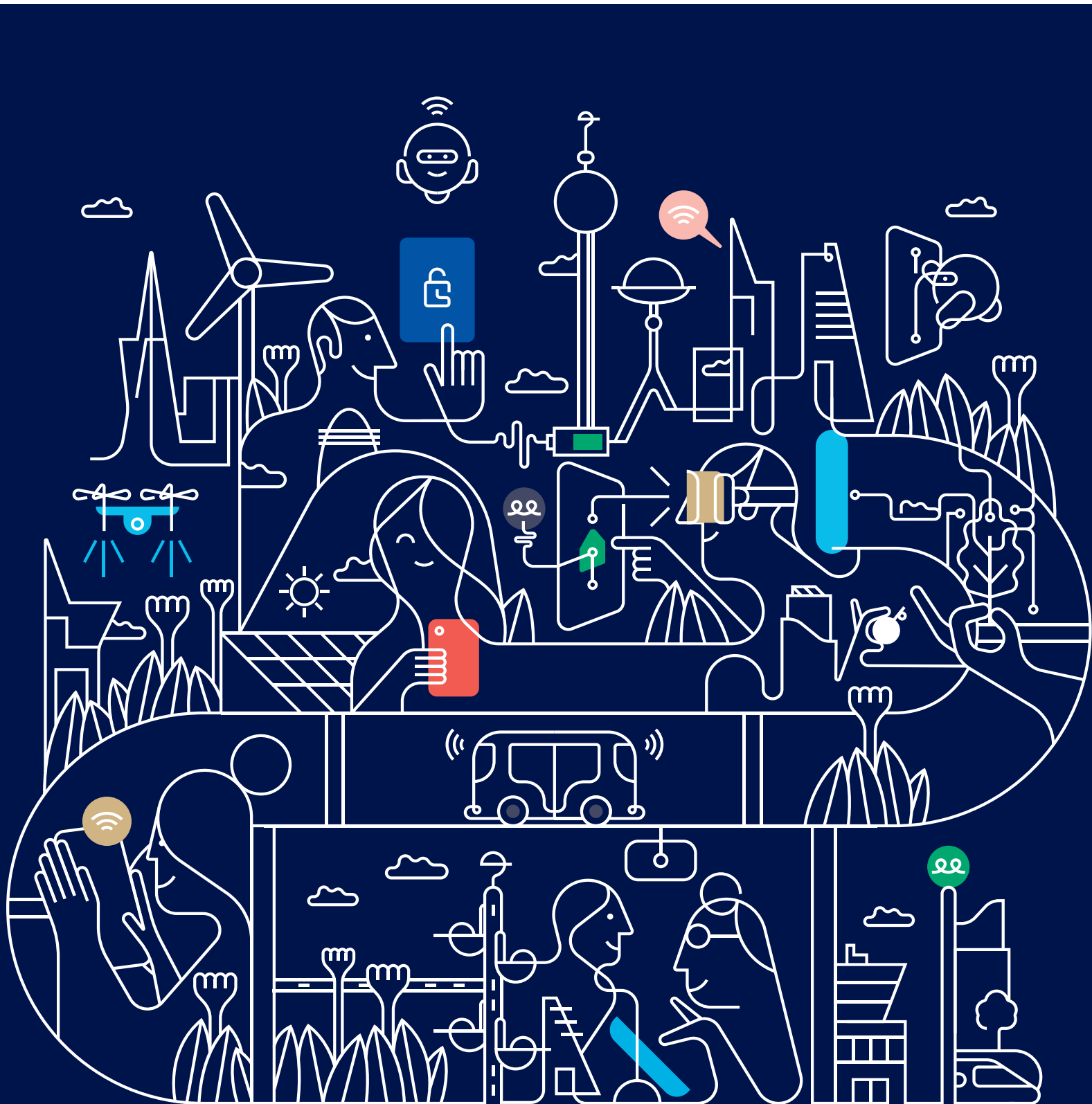




Varsågod!

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alvhemsgatan 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Teresia Björn	Ledamot
Elin Lilja	Ledamot
Katarina Olsson	Ledamot
Sara Viktoria Selheden	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robin Vesterberg	Ordinarie Extern	BDO AB
------------------	------------------	--------

Valberedning

Göran Lönn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-30. Extra stämma med anledning av stadgeändring, avgift överlåtelse.

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

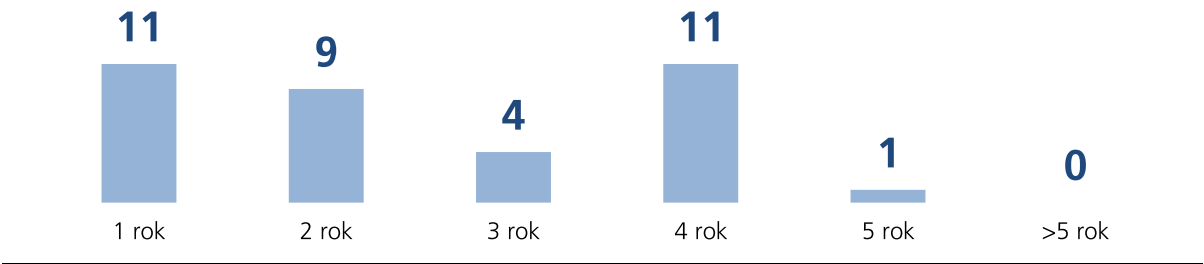
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 749 m², varav 2 408 m² utgör boyta 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 m²	31/3 2024
Reklambyrå	60 m²	31/3 2024
Frisörsalong	27 m²	31/12 2023
VVS konsult	81 m²	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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
ny stensättning entré Alvhemsgatan	2022	Stensättning entré Alvhemsgatan 6 har förnyats och höjts upp så inget trappsteg finns in till trapphus.
Renovering takterrasser	2021	takterrasserna och underliggande konstruktion har renoverats
Rökgasfläktar eldstäder	2020	Rökgasfläktar 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.
Laddplats parkering	2020	Laddstation har installerats för Hybrid/elbil
Stenläggning uteplats	2020	Hörnet av Alfhemsgatan/Olivedalsgatan utanför Alvhem mäklari
Ommålning staket vid parkering	2020	
OVK-besiktning	2019	Byte inlufts-ventiler, injustering
Värme & VVC förbättringar	2017 - 2018	Byte termostater, injustering
Bastu och relaxavdelning	2017	
Hisskorgar	2016	
Fogar tegelfasad	2016	Förbättringar och översyn
Renovering portgång & entrédörrar	2016	
Spolning avloppsstammar	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	Tele2
Bredband	Telenor
Fastighetsskötsel och Städ	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

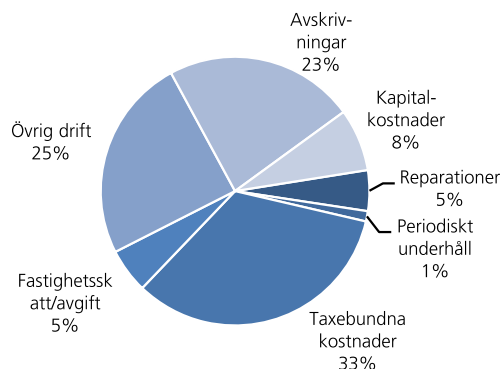
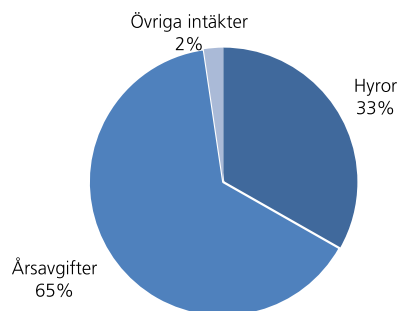
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 615 592	1 380 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 896 296	1 850 908
Finansiella intäkter	4 536	311
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 412
Ökning av kortfristiga skulder	0	479 286
	1 900 832	2 338 918
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 248 514	1 912 751
Finansiella kostnader	135 374	74 730
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-17 186	62 125
Ökning av kortfristiga fordringar	43 835	0
Minskning av långfristiga skulder	46 020	54 217
Minskning av kortfristiga skulder	340 304	0
	1 796 861	2 103 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 702 376	1 615 592
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 971	235 095

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdaterad stensättning entré Alvhemsgatan 6.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	508	508	484	484
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 719	1 669	1 605	1 493
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 039	6 058	6 081	6 102
Elkostnad/m ² totalyta	38	22	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	114	100	82	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	25	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	27	53	49
Soliditet (%)	26	25	27	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106	-553	-285	-113
Nettoomsättning (tkr)	1 871	1 846	1 747	1 712

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	3 443 488	796 000	-866 250	3 513 738
S:a bundet eget kapital	12 481 405	796 000	-866 250	12 551 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 606 539	-796 000	313 097	-5 123 636
Årets resultat	100 052	100 052	553 153	-553 153
S:a fritt eget kapital	-5 506 487	-695 948	866 250	-5 676 789
S:a eget kapital	6 974 918	100 052	0	6 874 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	100 052
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 810 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-796 000
summa balanserat resultat	-5 506 488

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	23 087
att i ny räkning överförs	-5 483 401

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 870 943	1 846 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 353	4 541
Summa rörelseintäkter		1 896 296	1 850 908

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-911 454	-1 597 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 060	-315 747
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 892	-416 892
Summa rörelsekostnader		-1 665 406	-2 329 642

RÖRELSERESULTAT

230 890 **-478 734**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 536	311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 374	-74 730
Summa finansiella poster		-130 838	-74 419

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

100 052 **-553 153**

ÅRETS RESULTAT

100 052 **-553 153**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,17	20 074 383	20 485 062
Maskiner	Not 8	49 700	55 913
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 124 083	20 540 974
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		25 506 693	25 923 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 263	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 782 827	1 698 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 518	0
Summa kortfristiga fordringar		1 829 608	1 698 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 829 608	1 698 989
SUMMA TILLGÅNGAR		27 336 301	27 622 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 037 917	9 037 917
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 443 488	3 513 738
Summa bundet eget kapital		12 481 405	12 551 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 606 539	-5 123 636
Årets resultat		100 052	-553 153
Summa fritt eget kapital		-5 506 487	-5 676 789
SUMMA EGET KAPITAL		6 974 918	6 874 866
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 264 280	6 562 912
Summa långfristiga skulder		4 264 280	6 562 912
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	10 278 252	8 025 640
Leverantörsskulder		60 896	635 516
Skatteskulder		5 229	11 216
Övriga skulder		5 506 454	5 377 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	246 272	134 748
Summa kortfristiga skulder		16 097 103	14 184 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 336 301	27 622 573

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	58 år	58 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 222 774	1 222 774
Hyror lokaler momspliktiga	586 112	569 252
Hyror parkering	43 955	43 005
Elintäkter	-1 259	11 318
Överlåtelse/pantsättning	19 320	0
Öresutjämning	41	18
	1 870 943	1 846 367

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	13 048	0
Återbäring försäkringsbolag	5 310	4 541
Övriga intäkter	6 995	0
	25 353	4 541

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 817	14 539
	Snöröjning/sandning	3 922	8 270
	Mattvätt/Hyrmattor	8 168	7 208
	Hissbesiktning	3 993	3 834
	Gemensamma utrymmen	4 044	2 235
	Gård	5 826	10 527
	Serviceavtal	10 375	10 266
	Förbrukningsmateriel	1 248	1 362
	Brandskydd	13 951	0
		59 343	58 241
	Reparationer		
	Lokaler	1 640	0
	Tvättstuga	5 293	7 127
	Entré/trapphus	635	0
	Lås	9 910	0
	VVS	1 075	0
	Värmeanläggning/undercentral	838	1 753
	Ventilation	9 602	7 188
	Hiss	2 477	3 504
	Mark/gård/utemiljö	30 538	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 082	9 673
	Vattenskada	22 132	641
		87 222	29 886
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	23 087	0
	Balkonger/altaner	0	866 250
		23 087	866 250
	Taxebundna kostnader		
	El	104 518	60 786
	Värme	314 170	275 017
	Vatten	93 412	69 098
	Sophämtning/renhållning	88 069	77 570
		600 170	482 472
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 062	47 707
	Kabel-TV	15 217	19 994
		44 279	67 701
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 354	92 454
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	911 454	1 597 004

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 167	3 126
	Medlemsinformation	369	0
	Tele- och datakommunikation	6 497	6 473
	Hyresförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	22 354	21 564
	Föreningskostnader	5 180	0
	Styrelseomkostnader	42 834	13 226
	Fritids- och trivselkostnader	7 316	3 803
	Förvaltningsarvode	173 397	171 975
	Administration	30 032	4 742
	Konsultarvode	43 915	90 836
		337 060	315 747
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	167 866	167 866
	Förbättringar	242 813	242 813
	Maskiner	6 213	6 213
		416 892	416 892
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 665 573	25 665 573
	Nyanskaffningar	-17 186	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 648 387	25 665 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 180 511	-4 769 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-410 679	-410 679
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 591 191	-5 180 511
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 074 383	20 485 062
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 951 435	1 951 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 631 000	34 439 000
	Taxeringsvärde mark	47 636 000	42 554 000
		83 267 000	76 993 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	73 000 000
	Lokaler	4 267 000	3 993 000
		83 267 000	76 993 000

Not 8		2022-12-31	2021-12-31
MASKINER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		62 125	0
Nyanskaffningar		0	62 125
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		62 125	62 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-6 213	0
Årets avskrivningar enligt plan		-6 213	-6 213
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-12 426	-6 213
Redovisat restvärde vid årets slut		49 700	55 912
Not 9		2022-12-31	2021-12-31
INVENTARIER			
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		2022-12-31	2021-12-31
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11			
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	0	5 379 810	5 379 810
		5 379 810	5 379 810

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	74 457	83 397	
	Skattefordran	5 994	0	
	Klientmedel hos SBC	687 605	745 280	
	Räntekonto hos SBC	1 014 771	870 311	
		1 782 827	1 698 989	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Kabel-TV	5 760	0	
	Försäkring	20 758	0	
		26 518	0	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	3 513 738	3 015 076	
	Reservering enligt stadgar	796 000	796 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-866 250	-297 338	
	Vid årets slut	3 443 488	3 513 738	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
SEB	0,700 %	0	1 038 600	2022-04-28
SEB	0,480 %	0	2 316 700	2023-01-28
SEB	0,370 %	0	955 000	2022-12-28
SEB	3,100 %	3 700 000	3 700 000	2023-12-28
SEB	3,010 %	1 920 335	1 966 355	2023-01-28
SEB	0,470 %	4 611 897	4 611 897	2023-03-28
SEB	1,330 %	4 310 300	0	2024-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut	14 542 532	14 588 552	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 278 252	-8 025 640	
		4 264 280	6 562 912	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 312 432 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 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 490 000	16 490 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	4 735	1 769
	Avgifter och hyror	156 187	132 979
	El	14 729	0
	Värme	43 183	0
	Sophämtning	7 031	0
	Vatten	20 407	0
		246 272	134 748

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Uppdatering av porttelefonsystem beräknas genomföras under 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Curt Mikael Holmyr
Ordförande

Teresia Björn
Ledamot

Elin Lilja
Ledamot

Katarina Olsson
Ledamot

Sara Viktoria Selheden
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

BDO Göteborg AB
Robin Vesterberg
Auktoriserad 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 upphöra med 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. Risker 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 Alvhemsgatan 6 för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 den 8 maj 2023 genom digital signatur

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se