



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alvhem i Göteborg



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 – skräddarsydd 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 Alvhem i Göteborg

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 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

Göran Nystedt	Ordförande	Avgång 2021-04-01
Björn Larsson	Ledamot	
Lisbeth Lindahl	Ledamot	
Maria van Pelt Ekelund	Ledamot	
Ulrik Lork	Suppleant	Avgång 2020-11-18

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG AB
-------------	------------------	---------

Valberedning

Tommy Hansson	Sammanställande
Lena Persson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 9:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

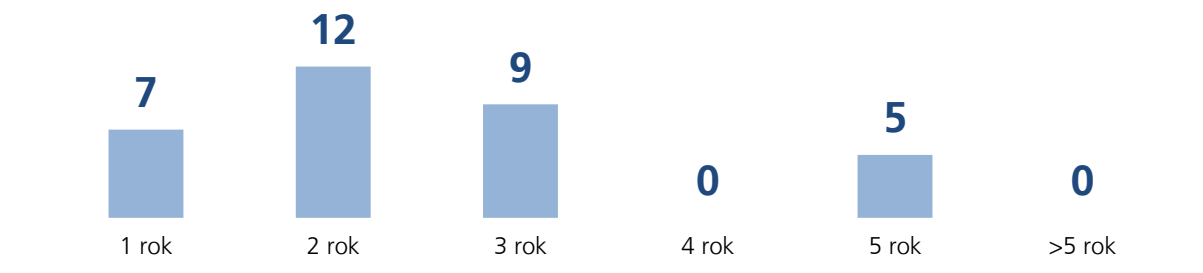
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 533 m², varav 2 507 m² utgör lägenhetsyta och 26 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	26 m ²	2023-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Bastu	Ur drift efter påpekande från brandmyndigheten
Samlings-/övernattningslokal	Övernattningslokal kräver ombyggnation ur brandskyddssynpunkt

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av låssystem	2020 - 2021	Byte av alla låskolvar samt övergå till RF-id taggar som ersättning till portkod
Staket, innergården	2020	Förbättring av intrångsskydd
Brandskyddsåtgärder	2019 - 2020	ytterligare åtgärder efter Länsstyrelsebeslut.
Byte av hängrännor o stuprör. Byte/lagning takpapp vid takfot och på taket vid takfoten.	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av putsvägg mot innergård	2021	
Ytterligare brandskyddsåtgärder/brandtrappa	2021 alt 2022	Vi för diskussioner med Räddningstjänsten om ev. åtgärder.
Underhåll av balkonger, målning	2021 alt 2022	Planerat
Genomgång stammar	2022 alt 2023	planerat
Byte av fönster in mot gården	2022 alt 2023	Planerat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hallbergs fastighetsservice	Fastighetsskötsel, fr.o.m. 2019-12-15
Hallbergs Fastighetsservice	Trappstädningen fr o m 20-04-01

Föreningens ekonomi

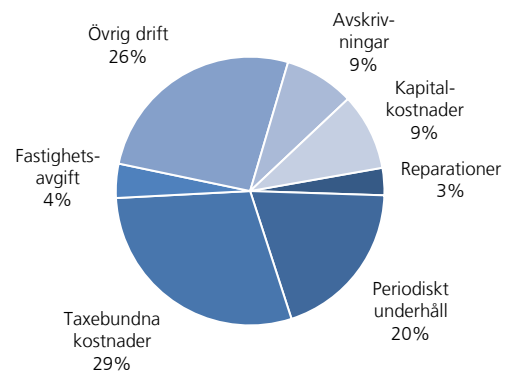
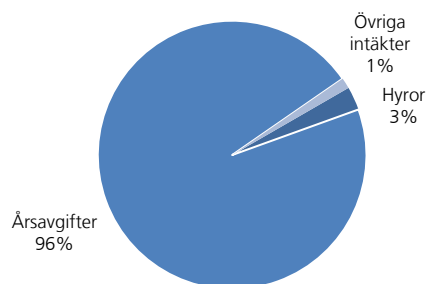
Hyreshöjning 2022 preliminärt 2-3%

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 266 596	1 722 371
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 576 664	1 565 765
Finansiella intäkter	2	9
Minskning kortfristiga fordringar	633	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	121 111
	1 577 299	1 686 885
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 016 312	924 038
Finansiella kostnader	114 742	115 884
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 886
Minskning av långfristiga skulder	99 852	99 852
Minskning av kortfristiga skulder	95 096	0
	1 326 002	1 142 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 517 893	2 266 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	251 297	544 225

*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

Byte av hänggrännor samt diverse reparation av plåttak.

Hissreparation, Rosengatan

Förstärkt intrångsskydd i form av staket på innergården samt nytt låssystem (pågår)

Brandtrappan fortsätter att projekteras. Vi samarbetar med ett antal bostadsrättsföreningar med syfte att hitta alternativ lösning. Arbetet fortgår under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	596	595	572
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 710	1 839	1 762	1 735
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 715	3 755	3 795	3 820
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	14	11
Värmekostnad/m ² totalyta	83	91	94	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	22	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	46	48	68
Soliditet (%)	10	6	2	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	342	422	587	145
Nettoomsättning (tkr)	1 570	1 553	1 556	1 509

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 507 m² bostäder och 26 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	1 985 706	0	0	1 985 706
Fond för yttre underhåll	1 819 348	220 107	-118 750	1 717 991
S:a bundet eget kapital	3 805 054	220 107	-118 750	3 703 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 133 669	-220 107	540 639	-3 454 201
Årets resultat	341 648	341 648	-421 889	421 889
S:a ansamlad förlust	-2 792 021	121 541	118 750	-3 032 312
S:a eget kapital	1 013 033	341 648	0	671 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	341 648
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 913 562
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-220 107</u>
summa balanserat resultat	-2 792 021

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>241 715</u>
-2 550 306

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 570 126	1 553 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 538	12 504
Summa rörelseintäkter		1 576 664	1 565 765

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-928 842	-813 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 470	-110 275
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-103 964	-103 964
Summa rörelsekostnader		-1 120 276	-1 028 001

RÖRELSERESULTAT

456 388 **537 764**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 742	-115 884
Summa finansiella poster		-114 740	-115 875

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

341 648 **421 889**

ÅRETS RESULTAT

341 648 **421 889**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,11	8 091 598	8 195 562
Summa materiella anläggningstillgångar	8 091 598	8 195 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 091 598	8 195 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 372
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 976 902	1 721 287
Summa kortfristiga fordringar	1 976 902	1 723 659
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	573 918	576 496
Summa kassa och bank	573 918	576 496
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 550 819	2 300 155
SUMMA TILLGÅNGAR	10 642 417	10 495 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 706	1 985 706
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 819 348	1 717 991
Summa bundet eget kapital		3 805 054	3 703 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 133 669	-3 454 201
Årets resultat		341 648	421 889
Summa fritt eget kapital		-2 792 021	-3 032 312
SUMMA EGET KAPITAL		1 013 033	671 385
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 230 014	9 313 946
Summa långfristiga skulder		6 230 014	9 313 946
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 083 932	99 852
Leverantörsskulder		70 206	165 375
Skatteskulder		99 978	96 322
Övriga skulder		0	6 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	145 254	142 299
Summa kortfristiga skulder		3 399 370	510 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 642 417	10 495 717

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 511 843	1 494 209
Hyror lokaler	44 470	47 804
Avgift andrahandsuthyrning	13 796	11 238
Öresutjämning	17	11
	1 570 126	1 553 261

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 538	12 504
	6 538	12 504

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 361	47 876
	Fastighetsskötsel beställning	2 263	3 151
	Snöröjning/sandning	631	22 437
	Städning entreprenad	37 251	34 375
	Mattvätt/Hyrmattor	11 574	6 713
	Sotning	8 966	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 125
	Hissbesiktning	10 867	3 584
	Gemensamma utrymmen	481	5 304
	Gård	946	6 931
	Serviceavtal	8 438	8 402
	Förbrukningsmateriel	2 321	2 716
	Brandskydd	3 150	0
		168 248	153 613
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 939	8 340
	Lås	992	140
	VVS	0	1 455
	Elinstallationer	0	19 725
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 969	0
	Hiss	19 603	21 630
	Tak	9 380	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 087	1 250
		39 970	52 540
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	31 226	0
	Hiss	58 498	0
	Hus kropp utvändigt	131 328	118 750
	Mark/gård/utemiljö	20 663	0
		241 715	118 750
	Taxebundna kostnader		
	El	40 184	36 617
	Värme	210 513	229 391
	Vatten	62 892	65 356
	Sophämtning/renhållning	45 975	46 318
		359 564	377 682
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 237	38 301
	Kabel-TV	24 261	23 746
		68 498	62 047
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 847	49 131
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	928 842	813 763

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	2 145
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 750
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	7 613	6 339
	Fritids- och trivselkostnader	957	2 635
	Förvaltningsarvode	49 268	48 508
	Administration	6 216	6 405
	Korttidsinventarier	2 400	0
	Konsultarvode	0	25 057
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		87 470	110 275
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	103 964	103 964
		103 964	103 964
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 546 737	10 546 737
	Utgående anskaffningsvärde	10 546 737	10 546 737
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 351 175	-2 247 212
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 964	-103 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 455 139	-2 351 175
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 091 598	8 195 562
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 361	150 361
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 252 000	30 252 000
	Taxeringsvärde mark	43 117 000	43 117 000
		73 369 000	73 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	369 000	369 000
		73 369 000	73 369 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	32 926	31 187
	Klientmedel hos SBC	1 943 976	1 690 100
		1 976 902	1 721 287

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 717 991	1 497 884
	Reservering enligt stadgar	220 107	220 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-118 750	0
	Vid årets slut	1 819 348	1 717 991

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,390 %	3 800 000	3 800 000	2023-10-30
	Handelsbanken 1,060 %	500 000	500 000	2021-09-30
	Handelsbanken 1,040 %	2 510 936	2 537 792	2021-04-30
	Handelsbanken 1,190 %	2 503 010	2 576 006	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	9 313 946	9 413 798	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 083 932	-99 852	
		6 230 014	9 313 946	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 814 686 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 001 000	11 001 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	14 007	14 203
	Avgifter och hyror	131 247	128 096
		145 254	142 299

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Färdigställande av det nya låssystemet.
	Ytterligare arbete med brandskydd.
	Reparation av putsfasad mot innergård.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 8 2021



Göran Nystedt
Ordförande



Björn Larsson
Ledamot



Lisbeth Lindahl
Ledamot



Maria van Pelt Ekelund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 - 2021



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alvhem i Göteborg, org. nr 769612-2840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alvhem i Göteborg för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om-döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis-ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut-ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 infor-mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän-digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp-märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden-tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alvhem i Göteborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den 19/5-2021



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 544 443	1 511 843	1 513 365
Hyror lokaler	48 000	44 470	46 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 000	13 796	9 460
Öresutjämning	0	17	0
Övriga intäkter	0	6 538	0
	1 604 443	1 576 664	1 568 825
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-75 000	-81 361	-66 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-2 263	-20 000
Snöröjning/sandning	-32 000	-631	-32 000
Städning entreprenad	-38 000	-37 251	-38 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-11 574	-7 000
Sotning	0	-8 966	0
Hissbesiktning	-8 500	-10 867	-8 500
Myndighetstillsyn	-12 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-481	-5 000
Gård	-25 000	-946	-3 000
Serviceavtal	-9 000	-8 438	-9 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 321	-6 000
Brandskydd	0	-3 150	0
	-229 500	-168 248	-197 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-74 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-1 939	-10 000
Källare	0	0	-5 000
Entré/trapphus	0	0	-5 000
Lås	-90 000	-992	-5 000
VVS	0	0	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-10 000
Ventilation	0	0	-5 000
Elinstallationer	0	0	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 969	0
Hiss	-40 000	-19 603	-15 000
Tak	0	-9 380	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 087	0
	-204 000	-39 970	-95 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 150 000	0	-1 761 000
Elinstallationer	0	-31 226	0
Hiss	0	-58 498	0
Huskropp utvändigt	0	-131 328	0
Mark/gård/utemiljö	0	-20 663	0
	-2 150 000	-241 715	-1 761 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-40 184	-38 000
Värme	-239 000	-210 513	-248 000
Vatten	-66 000	-62 892	-55 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-45 975	-45 000
	-393 000	-359 564	-386 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-44 237	-35 000
Kabel-TV	-25 000	-24 261	-25 000
	-69 000	-68 498	-60 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 000	-50 847	-49 160
	-50 000	-50 847	-49 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-613	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 375	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-7 613	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-957	-2 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 268	-50 000
Administration	-7 000	-6 216	-5 000
Korttidsinventarier	0	-2 400	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 140	-5 000
	-93 000	-87 470	-85 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-104 000	-103 964	-104 000
	-104 000	-103 964	-104 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 292 500	-1 120 276	-2 737 660
RÖRELSERESULTAT	-1 688 057	456 388	-1 168 835
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2	0
Låneräntor	-120 000	-114 541	-120 000
Räntekostnader skattekonto	0	-201	0
	-120 000	-114 740	-120 000
RESULTAT	-1 808 057	341 648	-1 288 835

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