

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

# F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

## **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Ekonomisk plan registrerades 2007-03-28.

Nuvarande stadgar registrerades 2020-06-09.

## **Fastigheten:**

Fastigheten med beteckningen BRÄMAREGÅRDEN 11:19 förvärvades 2007-05-15 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 st flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1984.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 707 kvm, varav 2 591 kvm utgör lägenhetsyta och 116 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 39 lägenheter varav 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 upplåten med hyresrätt. Dessutom finns ett par förråd/lokaler upplåtna med hyresrätt.

## **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har tillsammans med Optimal Service AB under året uppdaterat underhållsplanen.

Underhållsplanen sträcker sig t o m 2045.

## **Avtal**

- Ekonomisk förvaltning - BoDin Ekonomi AB
- Lägenhetsförteckning - BoDin Ekonomi AB
- Teknisk förvaltning - Optimal Service AB
- Snöröjning och trottoar - Gatubolaget
- Kabel TV - ComHem

## **Medlemmar**

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 8 st (3 st) överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvare.

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

### Styrelsen

Riitta Elliott	Ordförande
Magnus Jansson	Vice ordförande
Mattias Bergmark	Sekreterare
Halil Acikel	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

### Revisorer

MOORE Ranby AB, med huvudansvarige Jonas Åkerlind

Magnus Boman Medlemsrevisor, ordinarie

### Valberedning

Katrin Khosravian

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 27 maj 2021.

### Händelser efter räkenskapsårets slut

- Fortsätta utredningen kring vad vi behöver göra för åtgärder på grundpålar längst med Rörstrandsgatan.
- Undersöka behovet för staket för att markera vår del av gården (röstning planeras till årsmötet).
- Undersöka behovet av säkerhetsdörrar för att öka säkerhet samt minska ljud och lukt insläpp in i lägenheterna (röstning planeras till årsmötet).
- Planering för bortforsling av lekplats pga stora säkerhetsbrister.
- Planering för att snygga till grillplatsen.
- Bokning och genomförande av OVK.
- Borttagning av kastanjeträdet mot grannföreningen på Vindragaregatan.
- Städdag planeras till sent maj alternativt tidigt juni.

### Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 % fr o m 2014, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 253 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt överskott på 281 tkr (- 8 847 tkr fg år) efter att under ett antal år visat stora underskott, på grund av omfattande periodiskt underhåll.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10 % 2017, 5 % 2018, 2 % för 2019 samt 10 % 2020. Orsaken var att nyupprättad underhållsplan visade på ett omfattande underhållsbehov de närmaste åren.

Förslag finns om att höja årsavgifterna vid halvårsskiftet 2022.

### Ordföranden har ordet

Under vårt fjortonde år som förening har vi, efter att omfattande renoveringar avslutats på fastigheten, agerat på mindre men nödvändiga renoveringsbehov samt aktiviteter för att förbättra både inne och utemiljö i vår förening.

**Ordförande har ordet (fortsättning)**

Vi har utöver detta gjort följande:

- \*Bytt utebelysningen i entrén vid Väderkvarnsgatan, och innerbelysning i samtliga trappuppgångar, tvättstugor, källare och vind.
- \*Inlett byte från Comhem till Sappa som leverantör av internet och tv.
- \*Bytt teknisk förvaltare till Optimal.
- \*Tagit in en ny ekonomisk förvaltare till AllaBRF.
- \*Fortsatta utredningar av husets grunder och kontinuerliga mätningar av sättningshastigheten.
- \*Inspektion av lekplats samt planering för nästa steg
- \*Nya ordningsregler kommunicerade till boenden
- \*Nya torktumlare installerades
- \*Iordningställt nytt styrelserum
- \*Genomförande av gemensam städdag
- \*Uppdaterad eftersatt underhållsplan
- \*Startat upp ny föreningshemsida på [www.allabrf.se](http://www.allabrf.se)
- \*Undersökt behovet av nytt passersystem

Styrelsearbetet har fungerat bra trots pandemin. Vi har haft våra möten digitalt.

Tack för det här året!

Riitta Elliot

Ordförande

**Flerårsjämförelse**

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter och hyror	1 962 860	1 941 787	1 837 781	1 827 454	1 751 343
Årets resultat	281 175	-8 847 240	-2 005 901	-393 268	-2 384 310
Balansomslutning	34 787 217	34 831 406	36 410 504	36 518 214	36 961 403
Soliditet (%)	39,2%	38,3%	55,8%	55,6%	56,0%
Kassalikviditet (%)	576,6%	452,2%	188,3%	595,9%	843,7%
Årsavg. kr/kvm b.r. yta	720	707	653	640	609
Lån kr/kvm b.r. yta	8 294	8 380	5 656	6 517	6 570

Beräknat på 2 512 kvm (BR)

\* Definition av nyckeltal se not 15 (sid 12).

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående belopp	21 651 131	5 245 990	1 267 664	-5 978 596	-8 847 240
Enligt stämmobeslut				-8 847 240	8 847 240
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavgifter					
Avs. yttre fond			151 632	-151 632	
Årets resultat					281 175
Belopp vid årets utgång	21 651 131	5 245 990	1 419 296	-14 977 468	281 175

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens balanserade underskott:

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust enligt föreningsstämma 2021

-14 825 836

Avsatt till underhållsfond

-151 632

Årets överskott

281 175

-14 696 293

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

14 696 293

14 696 293

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	3	1 962 860	1 941 788
Övriga rörelseintäkter	4	20 913	12 743
		<u>1 983 773</u>	<u>1 954 531</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-343 294	-330 576
Reparation och underhåll	6	-107 656	-111 362
Periodiskt underhåll	7	-32 250	-9 167 784
Taxebundna kostnader	8	-510 200	-468 231
Övriga externa kostnader	9	-113 256	-96 721
Arvoden	10	-63 476	-62 557
Avskrivningar	11	-252 560	-252 560
		<u>-1 422 692</u>	<u>-10 489 791</u>
<b>Rörelseresultat</b>		561 081	-8 535 260
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-279 906	-311 980
		<u>-279 906</u>	<u>-311 980</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		281 175	-8 847 240
<b>Årets resultat</b>		<b>281 175</b>	<b>-8 847 240</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2021-12-31

2020-12-31

11

31 630 162

31 882 722

31 630 162

31 882 722

Summa anläggningstillgångar

31 630 162

31 882 722

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar avgifter

476

334

Övriga fordringar

59 251

57 223

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 680

31 695

92 407

89 252

Kassa och bank

3 064 648

2 859 432

Summa omsättningstillgångar

3 157 055

2 948 684

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 787 217**

**34 831 406**

## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		21 651 131	21 651 131
Underhållsfond	12	1 419 296	1 267 664
Upplåtelseavgifter		5 245 990	5 245 990
		<u>28 316 417</u>	<u>28 164 785</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 977 468	-5 978 596
Årets resultat		281 175	-8 847 240
		<u>-14 696 293</u>	<u>-14 825 836</u>
<b>Summa eget kapital</b>		13 620 124	13 338 949
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Skulder till kreditinstitut		20 619 550	20 840 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>20 619 550</u>	<u>20 840 350</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		215 000	209 400
Leverantörsskulder		75 298	69 961
Aktuell skatteskuld		119 512	116 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 733	256 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>547 543</u>	<u>652 107</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 787 217</b>	<b>34 831 406</b>



**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år beräknat från anskaffningsåret 2007. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2021	2020
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	100 år	100 år

**Not 2 Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

**Not 3 Årsavgifter och hyror**

Hysesintäkter bostäder	85 894	96 341
Hysesintäkter lokaler/förråd	68 742	68 062
Årsavgifter bostäder	1 808 224	1 777 385
	<hr/> 1 962 860	<hr/> 1 941 788

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

Överlåtelseavgifter	9 520	3 527
Pantsättningsavgifter	4 760	2 365
Övriga rörelseintäkter	6 633	6 851
	<hr/> 20 913	<hr/> 12 743

**Not 5 Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, grundavtal	145 140	154 980
Fastighetsskötsel, övrigt	9 450	469
Vinterväghållning	20 235	8 187
Försäkringspremie	61 083	58 828
Kabel-TV	47 045	46 429
Fastighetsavg/skatt	60 341	59 171
Städdag/gård	0	1 467
Förbrukningsmtrl	0	1 045
	<hr/> 343 294	<hr/> 330 576

## NOTER

	2021	2020
<b>Not 6 Reparation och underhåll</b>		
Tvättstuga	10 312	104 612
Lås	546	406
VVS	928	0
El/belysning	68 185	0
Tele/kabel/teleport	4 749	0
Markytor	3 436	0
Vattenskada	7 764	0
Övrigt	11 736	6 344
	<hr/> 107 656	<hr/> 111 362
<b>Not 7 Periodiskt underhåll</b>		
Huskropp, projekt	0	7 174 613
Huskropp, projekt, ÅTA	0	870 375
Fönster	0	1 046 250
Grund/källare	0	17 631
Konsultarvode	32 250	58 915
	<hr/> 32 250	<hr/> 9 167 784
<b>Not 8 Taxebundna kostnader</b>		
El	86 326	60 331
Värme	249 124	216 045
Vatten	111 915	130 715
Sophämtning/renhållning	62 835	61 140
	<hr/> 510 200	<hr/> 468 231
<b>Not 9 Övriga externa kostnader</b>		
Hyra lokal	0	2 000
Revisionsarvode	20 562	17 719
Ekonomisk förvaltning	60 512	59 080
Ekonomisk förvaltning, extra	16 930	5 912
Administration	2 891	9 054
Korttidsinventarier	0	1 500
Bankkostnader	1 348	1 456
Övriga externa kostnader	11 013	0
	<hr/> 113 256	<hr/> 96 721

## NOTER

		<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Not 10 Arvoden</b>				
Följande ersättningar har utgått:				
Löner och ersättningar		48 300	47 600	
Sociala kostnader		15 176	14 957	
Summa		<u>63 476</u>	<u>62 557</u>	
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
Ingående anskaffningsvärde		34 479 260	34 479 260	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<b>34 479 260</b>	<b>34 479 260</b>	
Ingående avskrivningar		-2 596 538	-2 343 978	
Årets avskrivningar		<b>-252 560</b>	<b>-252 560</b>	
Utgående ackumulerade avskrivningar		-2 849 098	-2 596 538	
Utgående redovisat värde		<b>31 630 162</b>	<b>31 882 722</b>	
Redovisat värde byggnader		22 406 902	22 659 462	
Redovisat värde mark		9 223 260	9 223 260	
		<b>31 630 162</b>	<b>31 882 722</b>	
<b>Taxeringsvärde</b>				
Byggnad		27 344 000	27 344 000	
Mark		23 200 000	23 200 000	
Totalt taxeringsvärde		<b>50 544 000</b>	<b>50 544 000</b>	
<b>Not 12 Underhållsfond</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Avsättning till underhållsfonden				
Belopp vid årets ingång		1 267 664	1 116 032	
Årets avsättning		151 632	151 632	
Belopp vid årets utgång		<b>1 419 296</b>	<b>1 267 664</b>	
<b>Not 13 Långfristiga skulder</b>	<b>Villkors- period</b>	<b>Ränte- sats 31/12</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nordea	* Stibor 3 mån.	1,111%	7 189 150	7 223 350
Nordea	2023-11-15	0,900%	3 251 750	3 291 750
Nordea	2025-03-19	1,250%	10 393 650	10 534 650
Summa skulder till kreditinstitut			<b>20 834 550</b>	<b>21 049 750</b>
*= Räntetak om 1,92%, villkorat till 2022-12-19.				
Kortfristig del av långfristiga skulder			-215 000	-209 400
Summa långfristiga skulder			<b>20 619 550</b>	<b>20 840 350</b>

Enligt not finns lån med slutförfallodag under år 2022. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga, då den inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

### NOTER

#### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

21 245 000

21 245 000

#### Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den / 2022

Riitta Elliot  
Ordförande

Magnus Jansson  
Vice ordförande

Mattias Bergmark  
Sekreterare

Halil Acikel  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
MOORE Ranby AB

Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor

Magnus Bohman  
Lekmannarevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Riitta Tuulikki Elliot

Ordförande

Serienummer: 19721118xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2022-05-06 11:31:18 UTC



## Mattias Bergmark

Sekreterare

Serienummer: 19811226xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2022-05-06 11:40:03 UTC



## MAGNUS JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19731113xxxx

IP: 83.248.xxx.xxx

2022-05-06 12:30:02 UTC



## HALIL ACIKEL

Styrelseledamot

Serienummer: 19930623xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-08 13:25:48 UTC



## JONAS ÅKERLIND

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19670321xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2022-05-08 19:26:11 UTC



## MAGNUS BOMAN

Revisor

Serienummer: 19770613xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2022-05-09 14:15:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5MY6L-F570N-XYGLQ-28FNW-HFKDQ-EBQ34

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>