

Bostadsrättsföreningen

Älvsidan

Org.nr: 769615-2078

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsidan, organisationsnummer 769615-2078, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen vill tacka medlemmarna för förtroendet under 2023 och vill med detta lämna en verksamhetsberättelse för året.

Under vårt sextonde år som förening har vi agerat på mindre men nödvändiga renoveringsbehov samt aktiviteter för att förbättra både inne och utemiljö i vår förening. Mycket av styrelsens fokus har legat i att hitta sätt att spara föreningens pengar i det världsläget vi befinner oss i.

Styrelsen upplever året som 'stökig' pga många olovliga andrahandsuthyrningar. Mycket av styrelsens tid och resurser går åt att jaga lägenhetsägarna både med egna och externa medel (via Jurideko).

Andrahandsuthyrningar, som är inte godkända av styrelsen, påverkar hela föreningen negativt, både finansiellt men även genom minskad aktivitet i föreningen (både genom aktiva förbättringar i ute- och innemiljö, men också föreningsarbetet generellt).

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2006

Ekonomisk plan registrerades år 2007

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Riitta Elliot
Ledamot	Magnus Jansson
Ledamot	Rebecca Tidefors
Ledamot	Andreas Sjöholm
Suppleant	Alexandra Sagastume Lazo

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Valberedning

Valberedningen har bestått av Katrin Khosravian

Revisor

Auktoriserad revisor Jonas Åkerlind
Moore Ranby AB
Intern Carolin Khosravian Garousi

Suppleant Magnus Bohman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra stämma hölls 2023-05-25.

Vid extrastämman beslutades om föreningen godkänner att stängsel byggs enligt förslag från föregående stämma.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk Förvaltning	Optimal
Bredband/telefoni	Sappa

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: BRÄMAREGÅRDEN 11:19

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår: 1947

Totalyta (m²):

2 712

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
För att förbättra kommunikationen har en Facebook-grupp för föreningen skapats	2022	
Byte till bredbandsleverantör Sappa genomfördes	2022	
Skyddsrummen iordningställdes	2022	
OVK genomfördes	2022	
Utredning kring lokalen i källaren inletts med ambition att förvandla till en bostad påbörjades	2022	
Miljöbelysning genomförde byte av belysning till led-lampor med sensorer	2022	
Underhållsplan - flyttat från Planima till excel och grundlig uppdatering av UH-plan genomförd	2022	
WSP och fem andra företag genomförde en undersökning kring grundförstärkning vilket resulterade ett beslut om att skjuta upp projektet och istället fokusera på kontinuerliga undersökningar av oberoende expert	2022	
Borttag av lekplats	2022	
Ränteförhandling av en av lånen samt amortering av lån	2022	
Förnyat kontrakt med Optimal (månadsrondering istället för veckorondering)	2022	
Följt upp avtalet med Optimal och uppföljningen resulterade bland annat i att föreningen fått ny fastighetsskötare.	2022	
Radonmätning	2024	
Spolning av avloppsstammarna	2024	

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	41
2 rok	23	1 295
3 rok	11	850
4 rok	3	331
Summa	38	2 517

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	1	79

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	116

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Sättningsmätningar genomfördes
2. Skyddsrumskontroll genomförs av MSB
3. Skyddsrum målade
4. Källarlokal hyrdes ut
5. Omvandling källarlokal till en lägenhet - förstudie
6. Byte av källardörrar initierades och genomfördes
7. Förbättrat säkerheten på grillplatsen genom uppstöttning av grillen
8. Cykelrensning
9. Cementblocken som tyngde huskroppen bilades bort från husets värmerum

Övriga händelser

1. Låneförhandlingar i november
2. Många olovliga andrahandsuthyrningar
3. Relativt många försäljningar vilket har inneburit ökat supportbehov i form av frågor/svar
4. Upphandling av ny ekonomisk förvaltare (flytt från AllaBRF till BodinEkonomi AB)

Vi har haft tre medlemsmöten under året, utöver årsmötet, en extrastämma och två städdagar, en under våren och en under hösten. Styrelsen upplever deltagandet som väldigt lågt, givet att vi är nästan 40 medlemmar i föreningen. Som en liten förening förväntas det också viss aktivitetsnivå från medlemmarna för att kunna hålla kostnaderna för skötsel av gemensamma utrymmen lägre.

Medlemsinformation

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

53 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 040	1 972	1 977	1 942
Årsavgifter, tkr	1 806	1 872	1 808	1 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 188	- 203	281	- 8 847
Soliditet ¹ , %	41	41	39	38
Räntekänslighet	10	10		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	94		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	718	744		
Skuldsättning / kvm totalyta	6 860	6 939		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 391	7 477		
Energikostnad / kvm	153	174		
Sparande / kvm	25	48		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 651 131	5 245 990	1 570 928	- 14 847 925	- 202 835	13 417 289
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			83 386	-83 386		0
Balanseras i ny räkning				- 202 835	202 835	0
Årets resultat					- 187 506	- 187 506
Belopp vid årets utgång	21 651 131	5 245 990	1 654 314	- 15 134 146	- 187 506	13 229 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 15 134 147
Årets resultat	- 187 506
Totalt	- 15 321 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	164 856
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 15 486 509
Totalt	- 15 321 653

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Årlig avsättning sker i enlighet med föreningens stadgar. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 040 222	1 972 057
Övriga rörelseintäkter		17 177	20 784
Summa Rörelseintäkter		2 057 399	1 992 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 189 053	-1 250 337
Administration och förvaltning	4	-291 067	-335 253
Personalkostnader	5	-125 177	-29 941
Avskrivningar		-252 472	-252 472
Summa Rörelsekostnader		-1 857 769	-1 868 003
RÖRELSERESULTAT		199 630	124 838
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 196	-327 675
Summa Finansiella poster		-387 136	-327 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 506	-202 835
RESULTAT FÖRE SKATT		-187 506	-202 835
ÅRETS RESULTAT		-187 506	-202 835

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	31 125 218	31 377 690
Summa materiella anläggningstillgångar		31 125 218	31 377 690
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 125 218	31 377 690
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32 145	64 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 609	48 758
Kundfordringar		35 428	374 117
Summa kortfristiga fordringar		112 182	487 621
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 015 760	1 242 598
Summa kassa och bank		1 015 760	1 242 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 127 942	1 730 219
SUMMA TILLGÅNGAR		32 253 160	33 107 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		26 897 121	26 897 121
Fond för yttre underhåll		1 654 314	1 570 928
Summa bundet eget kapital		28 551 435	28 468 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 134 147	-14 847 925
Årets resultat		-187 506	-202 835
Summa fritt eget kapital		-15 321 653	-15 050 760
SUMMA EGET KAPITAL		13 229 782	13 417 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 102 400	10 252 650
Summa långfristiga skulder		13 102 400	10 252 650
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 102 400	10 252 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 501 750	8 566 700
Leverantörsskulder		204 892	160 884
Skatteskulder		128 252	123 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 084	587 284
Summa kortfristiga skulder		5 920 978	9 437 970
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 920 978	9 437 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 253 160	33 107 909

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		199 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		252 472
Summa		452 103
Erhållen ränta		60
Erlagd ränta		-387 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		64 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		375 439
Minskning av rörelseskulder		-3 516 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 076 587
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		2 849 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 849 750
Årets kassaflöde		-226 837
Likvida medel vid årets början		1 242 598
Likvida medel vid årets slut		1 015 760

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	1 835 655	1 871 804
Lokaler	-29 256	0
	1 806 399	1 871 804

Hysesintäkter

Bostäder	83 976	42 942
Lokaler	46 938	39 648
Bredband	74 730	0
Övriga hyresintäkter	16 020	13 980
	221 664	96 570

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 027	2 173
Avgift andrahandsupplåtelse	6 132	1 511
Övriga intäkter	1	-1
	12 160	3 683

Totalt nettoomsättning

2 040 223	1 972 057
------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	85 242	117 114
Uppvärmning	221 491	219 358
Vatten och avlopp	108 317	136 709
Sophämtning	64 856	72 027
	479 906	545 208

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	16 250
--	---	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	209 922	0
Fastighetsstäd	970	8 476
Trädgårdsskötsel	0	17 500
	210 892	25 976

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	59 490	63 836
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	68 671	63 962
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 491	62 761
	134 162	126 723

Reparationer

Reparationer	302 447	390 874
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	2 156	81 470
-----------	-------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 189 053	1 250 337
------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	54 128	69 745
Extra ekonomisk förvaltning	10 925	6 041
	65 053	75 786

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	145 034	147 159
----------------------------	---------	---------

Revision

Revisionsarvode	32 704	36 130
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	0	26 538
-----------------------------	---	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	1 640
Konsultarvode	44 475	25 800
Bankkostnader	5 150	1 642
Övriga kostnader	-1 349	20 558
	48 276	49 640

Totalt administration och förvaltning

291 067	335 253
----------------	----------------

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

Sociala kostnader

Övriga personalkostnader

Totalt personalkostnader

2023

2022

80 250

22 315

15 000

0

29 927

6 673

0

953

44 927

7 626

125 177

29 941

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

34 479 260

34 479 260

34 479 260

34 479 260

- 3 101 570

- 2 849 098

- 252 472

- 252 472

-3 354 042

-3 101 570

31 125 218

31 377 690

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

32 352 000

32 352 000

22 600 000

22 600 000

54 952 000

54 952 000

Not 7. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

Summa:

21 245 000

21 245 000

21 245 000

21 245 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 279	25-11-19	4,41 %	3 171 750	3 211 750
Nordea 328	24-03-19	4,56 %	5 320 750	5 354 950
Nordea 668	25-03-19	1,25 %	10 111 650	10 252 650
Summa skulder till kreditinstitut			18 604 150	18 819 350
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 501 750	-8 566 700
			13 102 400	10 252 650

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplan uppdaterad 2024-02-05.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Riitta Elliot
Ordförande

Magnus Jansson
Ledamot

Rebecca Tidefors
Ledamot

Andreas Sjöholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor
Moore Ranby AB

Carolín Khosravian Garousi
Intern