



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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

Tommy Hansson	Ledamot
Björn Larsson	Ledamot
Lisbeth Lindahl	Ledamot
Maria van Pelt Ekelund	Ledamot

Göran Nystedt	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Mikael Ekman	Sammanställande
Kristina Lork	
Eva Malm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

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.

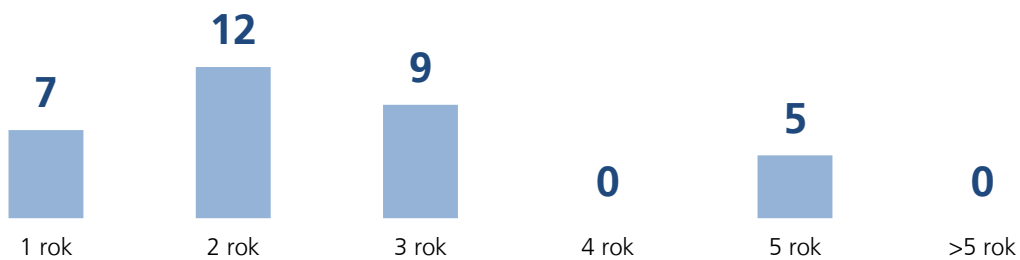
Värdeåret är 1982.

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	21-02-28

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Bastu

Samlings-/övernattningslokal

Kommentar

Ur drift efter påpekande från brandmyndigheten

Övernattningslokal kräver ombyggnation ur brandskyddssynpunkt

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av hängrännor o stuprör.	2019 - 2020	
Byte/lagning takpapp vid takfot och på taket vid takfoten.		
Brandskyddsåtgärder	2019	ytterligare åtgärder efter Länsstyrelsebeslut.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytterligare brandskyddsåtgärder/brandtrappa	2021	Planerat
Byte av fönster in mot gården	2021	Planerat
Genomgång stammar	2022	planerat
Underhåll av balkonger, målning	2022	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. Innan dess Klas Åman AB
Urszula Zawadzki Lokalvård AB	Trappstädning t o m 20-03-31
Hallbergs Fastighetsservice	Tar över även trappstädningen fr o m 20-04-01

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och vi hoppas kunna ta kostnaderna för brandtrappan utan att behöva höja lånen. När kostnaderna för brandskyddsåtgärderna, inklusive brandtrappan, skall hanteras, kommer vi dock att höja hyran. Anledningen till att vi kommer att höja hyran trots att vi troligen kommer att kunna hantera kostnaden för brandtrappan med sparade medel är som följer:

De medel som finns sparade är avsatta för underhållsarbeten på fastigheten t ex de arbeten som nyligen utförts på taket. Brandtrappan är att betrakta som en nyinvestering som höjer standarden på fastigheten och är arbeten som det är i princip omöjligt att förutse. Brandmyndigheterna har från en dag till en annan ändrat kraven vad gäller brandskydd och vi har bara att rätta oss efter det och den efterföljande juridiska handläggningen då vi överklagade brandmyndighetens beslut.

Kostnaden för brandtrappan skall betalas av oss som utnyttjar fastigheten de kommande åren. Beroende på trappans livslängd så kommer vi när den är uppförd och vi vet kostnaden för densamma att ta ut en högre hyra för att på ett rättvist sätt fördela kostnaden för trappan.

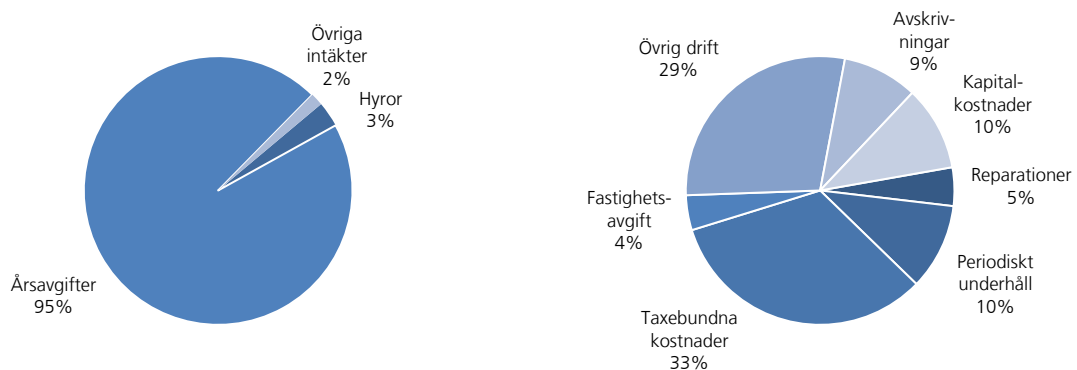
Samtliga av föreningens lån löper med fast ränta och inga lån skall sättas om under kommande år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 722 371	1 191 629
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 565 765	1 555 664
Finansiella intäkter	9	22
Ökning av kortfristiga skulder	121 111	0
	1 686 885	1 555 686
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	924 038	743 936
Finansiella kostnader	115 884	120 854
Ökning av kortfristiga fordringar	2 886	30 664
Minskning av långfristiga skulder	99 852	63 354
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 146
	1 142 660	1 024 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 266 596	1 722 371
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	544 225	530 742

*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 1 377 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

Underhållsplan för fastigheten är under utarbetande.

OVK inspektion har utförts i februari 2019 utan anmärkning.

Hängrännor & stuprör har bytts ut i december 2019 och januari 2020. I samband med detta utfördes även några mindre plåtarbeten på på taket. I samband med detta arbete upptäcktes två mindre läckage och att avluftarna är trasiga (ventilation från badrummen) pga rostangrepp. Detta är mindre arbeten som kan göras från taksidan utan ställningar. Detta kommer att åtgärdas rätt omgående.

Fastighetsskötare har bytts fr.o.m. 2020-01-01, ny fastighetsskötare är Hallbergs Fastighetsservice.

Projekteringen av brandtrappan fortgår, vi söker byggföretag som vill lämna anbud på arbetet men det byggs mycket i Göteborg f n, vilket gör att det är lite trögt att få in anbud på arbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	595	572	518
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 839	1 762	1 735	1 716
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 755	3 795	3 820	3 831
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	11	13
Värmekostnad/m ² totalyta	91	94	76	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	48	68	63
Soliditet (%)	6	2	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	422	587	145	-11
Nettoomsättning (tkr)	1 553	1 556	1 509	1 344

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	1 717 991	220 107	0	1 497 884
S:a bundet eget kapital	3 703 697	220 107	0	3 483 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 454 201	-220 107	586 932	-3 821 026
Årets resultat	421 889	421 889	-586 932	586 932
S:a ansamlad förlust	-3 032 312	201 782	0	-3 234 094
S:a eget kapital	671 385	421 889	0	249 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	421 889
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 234 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-220 107</u>
summa balanserat resultat	-3 032 312

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

<u>118 750</u>
-2 913 562

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 553 261	1 555 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 504	0
Summa rörelseintäkter		1 565 765	1 555 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-813 763	-659 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 275	-84 722
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-103 964	-103 964
Summa rörelsekostnader		-1 028 001	-847 900
RÖLSE RESULTAT		537 764	707 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 884	-120 854
Summa finansiella poster		-115 875	-120 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		421 889	586 932
ÅRETS RESULTAT		421 889	586 932

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	8 195 562	8 299 526
Summa materiella anläggningstillgångar	8 195 562	8 299 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 195 562	8 299 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 372	17
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 721 287	1 173 945
Summa kortfristiga fordringar	1 723 659	1 173 962
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	576 496	579 082
Summa kassa och bank	576 496	579 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 300 155	1 753 044
SUMMA TILLGÅNGAR	10 495 717	10 052 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 706	1 985 706
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 717 991	1 497 884
Summa bundet eget kapital		3 703 697	3 483 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 454 201	-3 821 026
Årets resultat		421 889	586 932
Summa fritt eget kapital		-3 032 312	-3 234 094
SUMMA EGET KAPITAL		671 385	249 496
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	9 313 946	9 413 798
Summa långfristiga skulder		9 313 946	9 413 798
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	99 852	99 852
Leverantörsskulder		165 375	54 765
Skatteskulder		96 322	93 656
Övriga skulder		6 538	6 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	142 299	134 464
Summa kortfristiga skulder		510 386	389 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 495 717	10 052 569

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 494 209	1 491 836
Hyror lokaler	47 804	45 825
Avgift andrahandsuthyrning	11 238	17 996
Öresutjämning	11	7
	1 553 261	1 555 664

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	12 504	0
	12 504	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	47 876	60 877
	Fastighetskötsel beställning	3 151	3 875
	Snöröjning/sandning	22 437	33 938
	Städning entreprenad	34 375	31 251
	Mattvätt/Hymattor	6 713	4 515
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 125	0
	Hissbesiktning	3 584	0
	Gemensamma utrymmen	5 304	7 977
	Gård	6 931	1 285
	Serviceavtal	8 402	8 402
	Förbrukningsmateriel	2 716	7 678
		153 613	159 797
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 340	0
	Entré/trapphus	0	4 253
	Lås	140	1 708
	VVS	1 455	4 049
	Elinstallationer	19 725	10 053
	Hiss	21 630	4 596
	Skador/klotter/skadegörelse	1 250	0
		52 540	24 659
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	118 750	0
		118 750	0
	Taxebundna kostnader		
	El	36 617	35 800
	Värme	229 391	238 023
	Vatten	65 356	54 675
	Sophämtning/renhållning	46 318	42 651
		377 682	371 149
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 301	33 162
	Kabel-TV	23 746	23 257
		62 047	56 419
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	49 131	47 191
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	813 763	659 215
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 145	1 225
	Juridiska åtgärder	0	3 344
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	11 250
	Föreningskostnader	406	563
	Styrelseomkostnader	6 339	5 057
	Fritids- och trivselkostnader	2 635	1 075
	Förvaltningsarvode	48 508	47 021
	Administration	6 405	4 447
	Konsultarvode	25 057	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		110 275	84 722

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	103 964	103 964
		103 964	103 964
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 247 212	-2 143 248
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 964	-103 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 351 175	-2 247 212
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 195 562	8 299 526
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 361	150 361
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 252 000	27 239 000
	Taxeringsvärde mark	43 117 000	31 068 000
		73 369 000	58 307 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	58 000 000
	Lokaler	369 000	307 000
		73 369 000	58 307 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	31 187	30 656
	Klientmedel hos SBC	1 690 100	1 143 289
		1 721 287	1 173 945
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 497 884	1 536 014
	Reservering enligt stadgar	220 107	174 921
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-213 051
	Vid årets slut	1 717 991	1 497 884

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,390 %	3 800 000	3 800 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,190 %	2 576 006	2 649 002	2022-03-30
Handelsbanken	1,040 %	2 537 792	2 564 648	2021-04-30
Handelsbanken	1,060 %	500 000	500 000	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 413 798	9 513 650	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-99 852	-99 852	
		9 313 946	9 413 798	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 914 538 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 001 000	11 001 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	14 203	18 947
Avgifter och hyror	128 096	115 517
	142 299	134 464

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av hängrännor och stup dito. Reparation och plåtarbeten på taket.

Ventilationsrör från badrummen som mynnar på taket skall repareras. (rostskador)


Fortsatt arbete med brandtrappa på gårdssida.

Styrelsens underskrifter

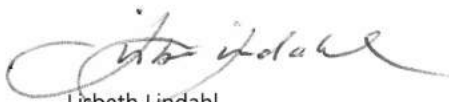
GÖTEBORG den 29 14 2020



Tommy Hansson
Ledamot



Björn Larsson
Ledamot



Lisbeth Lindahl
Ledamot



Maria van Pelt Ekelund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 14 -2020



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 2019.

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 2019 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 förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

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 2019 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 revisionsssed 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 fortlopande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 2020-04-29



Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 513 365	1 494 209	1 491 898
Hyror bostäder	0	0	5 000
Hyror lokaler	46 000	47 804	45 828
Avgift andrahandsuthyrning	9 460	11 238	0
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	0	12 504	0
	1 568 825	1 565 765	1 542 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-66 000	-47 876	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-3 151	-25 000
Snöröjning/sandning	-32 000	-22 437	-30 000
Städning entreprenad	-38 000	-34 375	-38 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 713	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 125	-12 000
Hissbesiktning	-8 500	-3 584	-8 500
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-5 304	-3 000
Gård	-3 000	-6 931	-2 000
Serviceavtal	-9 000	-8 402	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 716	-3 000
	-197 500	-153 613	-191 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-21 530
Tvättstuga	-10 000	-8 340	-7 000
Källare	-5 000	0	-5 000
Entré/trapphus	-5 000	0	-3 000
Lås	-5 000	-140	-8 000
VVS	-5 000	-1 455	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	0	-10 000
Ventilation	-5 000	0	-5 470
Elinstallationer	-10 000	-19 725	-10 000
Hiss	-15 000	-21 630	-8 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 250	0
	-95 000	-52 540	-83 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 761 000	0	-200 000
Huskropp utvändigt	0	-118 750	0
	-1 761 000	-118 750	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-36 617	-35 000
Värme	-248 000	-229 391	-235 000
Vatten	-55 000	-65 356	-56 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-46 318	-42 000
	-386 000	-377 682	-368 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-38 301	-33 102
Kabel-TV	-25 000	-23 746	-24 000
	-60 000	-62 047	-57 102
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 160	-49 131	-48 000
	-49 160	-49 131	-48 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 145	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-6 339	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 635	-3 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-48 508	-48 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-12 000
Administration	-5 000	-6 405	-5 000
Konsultarvode	0	-25 057	-40 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 000
	-85 000	-110 275	-135 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-104 000	-103 964	-104 000
	-104 000	-103 964	-104 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 737 660	-1 028 001	-1 186 602
RÖRELSERESULTAT	-1 168 835	537 764	356 124
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-120 000	-115 689	-120 000
Räntekostnader skattekonto	0	-195	0
	-120 000	-115 875	-120 000
RESULTAT	-1 288 835	421 889	236 124

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