

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 med hjälp av Optimal Service AB upprättat en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t o m 2045 och uppdateras kontinuerligt..

Avtal

- Ekonomisk förvaltning/lägenhetsförteckning - BoDin Ekonomi AB
- Teknisk förvaltning - Optimal Service AB
- Bredband - Sappa

Medlemmar

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 3 st överlåtits.

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

Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Styrelsen

Andreas Sjöholm	Ordförande
Rebecca Tidefors	Ledamot
Mattias Bergmark	Ledamot
Linda Persson	Ledamot
Alexander Sagastume	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

MOORE Ranby AB, med huvudansvarige Jonas Åkerlind

Katrin Khosravian Medlemsrevisor, ordinarie

Fabian Slotke Medlemsrevisor, suppleant

Valberedning

Karl Öblad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 12 juni 2024.

Verksamhetsberättelse

Under verksamhetsåret 2024 har Brf Älvsidan fortsatt arbeta med att förbättra föreningens ekonomi, tekniska förvaltning och boendemiljö. Flera insatser har genomförts i fastigheten, samt utredningar och dialoger inför större åtgärder kopplat till byggnadens grund.

Vi har under året gjort följande:

- Installerat nytt styrsystem för värme.
- Rensning av takrännor.
- Åtgärdat skadedjursproblematik.
- Åtgärdat problem med vattenskador.
- Ett hål i trottoaren vid Rörstrandsgatan/Väderkvarnsgatan har åtgärdats efter samverkan med kommunen.
- Föreningen har fortsatt utredningar kring sprickbildning i grunden.
- Medlemskap i FCH, för att främja samarbete inom området-. Vi har bl a deltagit i dialogmöten med FCH om sättningsproblematik på Rörstrandsgatan.

Händelser efter räkenskapsårets slut

- Fortsatt arbete med att ta fram handlingsplan och offerter för grundförstärkning längs Rörstrandsgatan.
- Möjlig översyn av teknisk förvaltning med alternativa aktörer.
- Byten av namnskyltar i entréer och trappuppgångar.
- Färdigställa cykelrensningen

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.

Efter räkenskapsåret har det största lånet med en räntesats på 1,25% (se not 13) ersatts av ett nytt lån i mars 2025 med en fast ränta på 2,83%. Lånet sträcker sig till mars 2026.

-Föreningen beslutade om en avgiftshöjning på 5 % from kvartal 1 2025, baserat på råd från ekonomisk förvaltare.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	800	718	744	720	707
Årsavgifters % av tot. Intäkter	90%	88%	94%	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 306	7 391	7 477	8 294	8 380
Skuldsättning/kvm totalyta	6 781	6 860	6 939	-	-
Räntekänslighet	9%	10%	10%	-	-
Sparande/kvm totalyta	108	25	48	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	185	153	174	-	-
Årets resultat/tkr	21	-188	-203	281	-8 847
Likviditet (%)**	185%	178%	159%	577%	452%
Soliditet (%)	41%	41%	41%	39%	38%

Definition av nyckeltal, se nedan.

**Exklusive bankkulder med villkorsändring under 2025, då inga indikationer finns på att de inte kommer att förlängas.

Definition av avnyckeltal

Räntekänslighet- Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Beräknas genom att dividera räntebärande skulder med ett års årsavgifter.

Sparande kvm/totalyta- Nyckeltalet visar på föreningens sparande per kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt efter justerat resultat. Justerat resultat beräknas så här: Årets resultat+årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Energikostnad/kvm totalyta- Nyckeltalet visar föreningens totala kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter upplåten totalyta.

Kassalikviditet (%)-Nyckeltalet visar omsättningstillgångarnas procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)- Nyckeltalet visar hur många procent det justerade egna kapitalet är i förhållande till den totala balansomslutningen.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående belopp	21 651 131	5 245 990	1 654 314	-15 134 146	-187 506
Enligt stämmobeslut				-187 506	187 506
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavgifter					
Avs. yttre fond			164 856	-164 856	
Årets resultat					20 695
Belopp vid årets utgång	21 651 131	5 245 990	1 819 170	-15 486 508	20 695

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens balanserade underskott:

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust enligt föreningsstämma 2024

-15 321 652

Reservering underhållsfond

-164 856

Årets överskott

20 695

-15 465 814

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

15 465 814

15 465 814

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	2 138 150	1 937 313
Övriga rörelseintäkter	4	101 614	120 087
		<u>2 239 764</u>	<u>2 057 400</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-451 276	-404 544
Reparation och underhåll	6	-144 045	-304 603
Taxebundna kostnader	7	-559 541	-479 906
Övriga externa kostnader	8	-230 860	-291 068
Arvoden	9	-112 954	-125 177
Avskrivningar	10	-252 472	-252 472
		<u>-1 751 148</u>	<u>-1 857 770</u>
Rörelseresultat		488 616	199 630
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		25 229	60
Räntekostnader		-493 150	-387 196
		<u>-467 921</u>	<u>-387 136</u>
Resultat efter finansiella poster		20 695	-187 506
Årets resultat		20 695	-187 506

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

30 872 746

31 125 218

30 872 746

31 125 218

Summa anläggningstillgångar

30 872 746

31 125 218

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar avgifter

64 123

35 428

Övriga fordringar

130 633

32 145

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 328

44 609

246 084

112 182

Kassa och bank

954 111

1 015 759

Summa omsättningstillgångar

1 200 195

1 127 941

SUMMA TILLGÅNGAR

32 072 941

32 253 159

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		21 651 131	21 651 131
Underhållsfond	11	1 819 170	1 654 314
Upplåtelseavgifter		5 245 990	5 245 990
		28 716 291	28 551 435

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-15 486 508	-15 134 147
Årets resultat		20 695	-187 506
		-15 465 813	-15 321 653

Summa eget kapital

13 250 478 13 229 782

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut		0	13 102 400
Summa långfristiga skulder		0	13 102 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		18 388 950	5 501 750
Leverantörsskulder		55 367	204 892
Aktuell skatteskuld		132 581	128 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 565	86 083
Summa kortfristiga skulder		18 822 463	5 920 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 072 941

32 253 159

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1	488 616	199 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		252 472	252 472
Erhållen ränta mm		25 229	60
Erlagd ränta		-493 150	-387 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		273 167	64 967
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-133 902	375 439
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		14 286	-452 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten		153 551	-11 637
Investeringsverksamheten			
Förändring investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-215 200	-215 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-215 200	-215 200
Förändring av likvida medel		-61 649	-226 837
Likvida medel vid årets början		1 015 759	1 242 598
Likvida medel vid årets slut		954 111	1 015 759

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

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.

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Årsavgifter och hyror

Hyresintäkter bostäder	94 483	83 976
Hyresintäkter lokaler/förråd	29 528	17 682
Årsavgifter bostäder	2 014 139	1 835 655
	<u>2 138 150</u>	<u>1 937 313</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Bredband	82 134	74 730
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 443	6 027
Avgifter andrahandsuthyrning	6 685	6 132
Övriga rörelseintäkter	7 352	33 198
	<u>101 614</u>	<u>120 087</u>

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, grundavtal	156 716	209 922
Fastighetsskötsel, övrigt	35 091	0
Vinterväghållning	23 803	0
Försäkringspremie	77 928	68 671
Bredband	86 280	59 490
Fastighetsavg/skatt	67 090	65 491
Städdag/gård	725	970
Förbrukningsmtrl	3 643	0
	<u>451 276</u>	<u>404 544</u>

NOTER

	2024	2023
Not 6 Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	302 447
Lokaler	16 732	0
Tvättstuga	1 426	0
Värmeanläggning	2 152	0
Tele/kabel/teleport	17 050	0
Tak	11 042	0
Konsultarvode	46 532	0
Vattenskada	44 171	0
Övrigt	4 940	2 156
	144 045	304 603
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	87 049	85 242
Värme	252 154	221 491
Vatten	161 319	108 317
Sophämtning/renhållning	59 019	64 856
	559 541	479 906
Not 8 Övriga externa kostnader		
Juridiskt arvode	48 094	0
Revisionsarvode	40 909	32 704
Ekonomisk förvaltning	93 750	54 128
Ekonomisk förvaltning, extra	-2 056	10 925
Tekniskt förvaltning	0	145 034
Administration	2 443	0
Konsultarvode	0	44 475
Bankkostnader	7 368	5 150
Övriga externa kostnader	40 352	-1 348
	230 860	291 068
Not 9 Arvoden		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvoden	85 950	80 250
Övriga ersättningar	0	15 000
Sociala kostnader	27 004	29 927
Summa	112 954	125 177

NOTER

Not 10 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 479 260	34 479 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 479 260	34 479 260
Ingående avskrivningar	-3 354 042	-3 101 570
Årets avskrivningar	-252 472	-252 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 606 514	-3 354 042
Utgående redovisat värde	30 872 746	31 125 218
Redovisat värde byggnader	21 649 486	21 901 958
Redovisat värde mark	9 223 260	9 223 260
	30 872 746	31 125 218
Taxeringsvärde		
Byggnad	32 352 000	32 352 000
Mark	22 600 000	22 600 000
Totalt taxeringsvärde	54 952 000	54 952 000

Not 11 Underhållsfond	2024	2023
Avsättning till underhållsfonden		
Belopp vid årets ingång	1 654 314	1 570 928
Ianspråktaget enligt stämmobeslut	0	-81 470
Avsättning enligt stämmobeslut	164 856	164 856
Belopp vid årets utgång	1 819 170	1 654 314

Not 12 Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- sats 31/12	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	2025-11-19	4,410%	3 131 750	3 171 750
Nordea	2025-12-19	2,970%	5 286 550	5 320 750
Nordea	2025-03-19	1,250%	9 970 650	10 111 650
Summa skulder till kreditinstitut			18 388 950	18 604 150
Kortfristig del av långfristiga skulder			-18 388 950	-5 501 750
Summa långfristiga skulder			0	13 102 400

NOTER

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

21 245 000

21 245 000

Göteborg den / 2025

Andreas Sjöholm
Ordförande

Rebecca Tideford
Ledamot

Mattias Bergmark
Ledamot

Linda Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025
MOORE Ranby AB

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

Katrin Khosravian
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."

Per Andreas Sjöholm

Ordförande

Serienummer: 783d30a0147489[...]6dbd21135e212

IP: 31.15.xxx.xxx

2025-06-10 11:41:20 UTC



LINDA CARINA PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 100eaa291a7a72[...]b7a435d699434

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-10 12:24:45 UTC



Rebecca Tidefors

Styrelseledamot

Serienummer: 3abec69bec8d33[...]81e7aa7cac655

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-10 13:05:22 UTC



Mattias Bergmark

Styrelseledamot

Serienummer: 2908d1af93a3d6[...]ce0d30bb119f0

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-06-10 17:52:08 UTC



Katrin Khosravian Garousi

Förtroendevald revisor

Serienummer: b2790ca0a50e0b[...]63ae832433ca0

IP: 213.204.xxx.xxx

2025-06-10 18:01:43 UTC



Lars Jonas Åkerlind

Auktoriserad revisor

Serienummer: 44102bc39e3719[...]ceb9bb86282b8

IP: 213.67.xxx.xxx

2025-06-10 19:29:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.