

Årsredovisning 2025

Brf Älvegården

769627-0250



Välkommen till årsredovisningen för Brf Älvegården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Älvegården Lilleby 6:36	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 70kvm och 31 bostadsrätter om 2 045 kvm. Detta innebär att årsavgiften bostadsrätt räknas på 2045 kvm Byggnadernas totalyta är 2 115 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Segram	Styrelseledamot
Anna Maria Amnéus Fritzsche	Styrelseledamot
Daniel Da Silva Alves	Styrelseledamot
Pia Konkell	Styrelseledamot
Cim Westlund	Ordförande
Viktor Sjölin	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Susanne Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2021	●	Underhållsspolning av avlopp utfört av Cleanpipe
2022	●	Omfogning av fasader
2023	●	Installation IMD
2023-2024	●	Byte av värmepannor
2024	●	Eneregideklaration
2025	●	Rensning och rengöring av frånluftssystem och fläktsnäckor OVK

Planerade underhåll

2026-2028	●	Stamspolning Målning av parkeringsplatser Tvätt och målning av fasad
2028	●	Byte termostatventiler och injustering av värmesystem

Avtal med leverantörer

Brand och skydd service	Presto
El	Vattenfall
El-stolpar	Ecov
Fastighetsservice	Express bygg och fastighet
IMD	Techam IMD system och tjänster
Underhållsspolning	Cleanpipe
Värmepannor	VVS i Väst

Övrig verksamhetsinformation

2st nya styrelsemedlemmar röstades in samt 2 st avslutade sina uppdrag

Föreningen har haft 2 st städdagar

Föreningen har gjort SBA

K3 övergång

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifthöjning 2% på bostadsrätterna

Hyreshöjning med 2 % på hyresrätt.

Investerat i ny fasadbelysning och gårdsbelysning till LED

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ny elleverantör

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 830 136	1 921 278	1 768 145	1 669 579
Resultat efter fin. poster	-345 373	-473 149	-339 388	-1 033 475
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	51 484	263 732	156 000	850 459
Taxeringsvärde	45 800 000	52 000 000	52 000 000	52 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	830	790	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	91,4	87,6	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 922	5 016	4 750	4 976
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 759	4 850	4 593	4 811
Sparande / kvm totalyta, kr	171	355	96	243
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	59	86	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	35	33	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	110	94	119	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	2,44	2,04	1,31
Räntekänslighet (%)	5,99	5,97	6,01	6,67

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme (totalt 236 407 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till –345 373 kr. Förlusten förklaras huvudsakligen av avskrivningar om 706 872 kr, vilka är en redovisningsmässig kostnad och inte påverkar föreningens likviditet. Justerat för avskrivningarna uppvisar verksamheten ett positivt kassaflöde och föreningens kassa har ökat under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	46 576 618	-	-	46 576 618
Upplåtelseavgifter	1 330 909	-	-	1 330 909
Fond, yttre underhåll	263 732	-	-212 248	51 484
Balanserat resultat	-2 937 360	-473 149	212 248	-3 198 262
Årets resultat	-473 149	473 149	-345 373	-345 373
Eget kapital	44 760 749	0	-345 373	44 415 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 198 262
Årets resultat	-345 373
Totalt	-3 543 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	519 552
Balanseras i ny räkning	-4 063 187
	-3 543 635

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 830 138	1 921 278
Övriga rörelseintäkter	3	3 146	-5
Summa rörelseintäkter		1 833 284	1 921 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-884 884	-1 409 731
Övriga externa kostnader	9	-145 549	-141 076
Personalkostnader	10	-91 006	-112 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 872	-493 224
Summa rörelsekostnader		-1 828 311	-2 156 392
RÖRELSERESULTAT		4 973	-235 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 600	16 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-356 947	-254 696
Summa finansiella poster		-350 346	-238 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-345 373	-473 149
ÅRETS RESULTAT		-345 373	-473 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 143 421	53 829 257
Maskiner och inventarier	13	125 536	146 572
Summa materiella anläggningstillgångar		53 268 957	53 975 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 268 957	53 975 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 236	4 444
Övriga fordringar	14	1 190 044	1 434 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	151 418	133 655
Summa kortfristiga fordringar		1 359 698	1 572 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		400 023	0
Summa kassa och bank		400 023	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 759 721	1 572 571
SUMMA TILLGÅNGAR		55 028 678	55 548 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 907 527	47 907 527
Fond för yttre underhåll		51 484	263 732
Summa bundet eget kapital		47 959 011	48 171 259
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 198 262	-2 937 360
Årets resultat		-345 373	-473 149
Summa ansamlad förlust		-3 543 635	-3 410 510
SUMMA EGET KAPITAL		44 415 376	44 760 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 249 751	6 880 651
Summa långfristiga skulder		7 249 751	6 880 651
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 815 900	3 376 900
Leverantörsskulder		97 966	81 562
Skatteskulder		107 328	103 008
Övriga kortfristiga skulder		3 001	6 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	339 356	339 100
Summa kortfristiga skulder		3 363 551	3 907 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 028 678	55 548 400

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 973	-235 119
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	706 872	493 224
	711 845	258 105
Erhållen ränta	6 600	14 155
Erlagd ränta	-354 008	-245 094
Erhållen utdelning	0	2 511
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 438	29 677
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 232	14 658
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 612	-48 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 818	-4 187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	797 116
Amortering av lån	-191 900	-253 541
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-191 900	543 575
ÅRETS KASSAFLÖDE	157 918	539 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 419 591	880 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 577 509	1 419 591

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älvegården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	3,87 %
Fasader	3,87 %
Fönster	2,07 %
Stamledningar VA	2,70 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	3,87 %
Ventilation	6,85 %
El	2,70 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 443 948	1 415 640
Hysesintäkter, bostäder	118 512	115 178
Hysesintäkter, p-platser	9 600	9 600
Övriga intäkter	39 699	35 439
Vatten	86 526	77 054
El	4 800	45 687
Värme	127 053	222 680
Summa	1 830 138	1 921 278

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Övriga intäkter	3 148	0
Summa	3 146	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	45 525	64 438
Trädgårdsarbete	5 267	2 635
Övrigt	0	78 802
Snöskottning	69 593	127 865
Summa	120 385	273 740

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	9 562	0
Soprum/miljöanläggning	3 750	0
VA	0	14 563
Ventilation	-10 578	0
El	0	2 945
Gård/markytor	50 400	0
Temp. rep und eller projekt	258 725	0
Summa	311 859	17 508

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	0	731 800
Summa	0	731 800

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	163 575	125 165
Vatten	68 778	73 462
Sophämtning	84 124	64 083
Summa	316 477	262 710

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 638	42 432
Bredband	32 294	29 381
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	136 163	123 973

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 094	848
Övriga förvaltningskostnader	45 955	45 228
Revisionsarvoden	22 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	76 000	72 500
Summa	145 549	141 076

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	69 800	85 500
Sociala avgifter	21 206	26 861
Summa	91 006	112 361

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	339 831	244 027
Övriga räntekostnader	17 116	1 869
Övriga finansiella kostn	0	8 800
Summa	356 947	254 696

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 023 317	59 023 317
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 023 317	59 023 317
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 194 060	-4 721 872
Årets avskrivning	-685 836	-472 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 879 896	-5 194 060
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 143 421	53 829 257
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 804 663</i>	<i>11 804 663</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	12 000 000
Summa	45 800 000	52 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	276 690	276 690
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	276 690	276 690
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-130 118	-109 082
Årets avskrivning	-21 036	-21 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-151 154	-130 118
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 536	146 572

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 558	14 726
Övriga fordringar	0	155
Nabo Klientmedelskonto	311 608	455 412
Borgo	865 878	964 179
Summa	1 190 044	1 434 472

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 880	25 897
Uppvärmning	0	29 981
Försäkringspremier	50 982	49 461
Kabel-TV	8 150	0
Bredband	0	8 072
Förvaltning	21 406	20 244
Summa	151 418	133 655

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	4,13 %	2 704 000	2 784 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,10 %	3 185 000	3 275 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,96 %	691 675	713 575
Stadshypotek	2027-09-01	2,96 %	3 484 976	3 484 976
Summa			10 065 651	10 257 551
Varav kortfristig del			2 815 900	3 376 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 106 151 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 952	18 100
El	23 342	22 404
Utgiftsräntor	30 419	27 480
Vatten	3 707	6 744
Löner	87 800	85 500
Sociala avgifter	26 867	26 867
Förutbetalda avgifter/hyror	135 269	132 005
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	339 356	339 100

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 485 000	33 485 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning på årsavgifter med 2,5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborgs kommun

Anna Maria Amnéus Fritzsche
Styrelseledamot

Anneli Segram
Styrelseledamot

Cim Westlund
Ordförande

Daniel Da Silva Alves
Styrelseledamot

Pia Konkell
Styrelseledamot

Viktor Sjölin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Susanne Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 18:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 16:56

DOCUMENT ID:

ryRnBRihZx

ENVELOPE ID:

Bkp2BRs3-x-ryRnBRihZx

DOCUMENT NAME:

Brf Älvegården, 769627-0250 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6d22cd31bbeec89bf36e15d62d60de723e3006e1bc35a7
fd8b444b6253c8e375f9ac85dbcc212fee7c68ef63b9fb6
87d4e1b9b72afde386aae850312e6fe4bac

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA AMNÉUS FRITZSCHE anna.fritzsche@telia.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:30 14.04.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.14
2. CIM WESTLUND cim.westlund@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:57 20.04.2026 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.75.51
3. ANNELI SEGRAM segram68@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:48 15.04.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.39.135
4. VIKTOR SJÖLIN viktor.sjolin@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:02 14.04.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.31.166
5. DANIEL DA SILVA ALVES danielalves-13@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:39 21.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.103.206.130
6. PIA KONKELL piakonkell36@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:07 15.04.2026 07:11	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.130.50
7. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:14 23.04.2026 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvegården, org.nr. 769627-0250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvegården för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvegården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 18:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 16:56

DOCUMENT ID:

SkZ02S0ohWx

ENVELOPE ID:

ryA2HCjh-e-SkZ02S0ohWx

DOCUMENT NAME:

RB Älvegården 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e61cdc7151706115e5b40c47f0fba1dde757e8a51ef370
05e73c12cb34d44f57b8c0b436fc1c12a14c369202674c
7a99ed9e1caaf4c54439882567dbe0142f0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	23.04.2026 18:14	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	23.04.2026 18:13	Low	IP: 90.230.60.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed