

# Årsredovisning 2025

Brf Älvstranden

716445-0954



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Älvstranden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-14 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SANNEGÅRDEN 28:11	1996	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 6 296 kvm och 3 lokaler om 181 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 417 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lennart Börjesson	Ordförande
Andreas Hasselström	Styrelseledamot
Anette Oscarsson	Styrelseledamot
Gunilla Kleiva	Styrelseledamot
Håkan Särnå	Styrelseledamot
Karin Ekman Lith	Styrelseledamot
Micael Olsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Christina Stålstedt

Iréne Sundkvist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Sören Maxén Revisor  
Stellan Jeanson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-22. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Byte av två fasader (mot väster).
- 2020** ● Byte av garageport.
- 2021** ● Byte av två fasader (mot söder).
- 2023** ● Installation av 10 st. elbilsladdar i garage.  
Byte av garagebelysning.  
Byte av elektronik till portlås-systemet.
- 2024** ● Byte av trapphus-/källar-/vindsbelysningar.  
Modernisering av 2 st hissar (i fastigheten finns 7 st hissar).  
Underhåll såsom tvättning samt injustering marksten & gårdsmurar.  
Byte sand i sandlådan
- 2025** ● Översyn och byte av vissa dillfogar utvändigt.  
Fasadinspektion utvändigt på lgh 571 är utförd under hösten 2025. Gammal fasadreparation på södra fasaden mellan lgh 571 och lgh under reparerad. Inga förhöjda fuktvärden registrerades innanför denna gamla skadan.  
Modernisering av 5 st hissar (i fastigheten finns 7 st hissar).  
Vattenskada lgh 571 är inte avslutad då förhöjda mögelvärden uppmätts i lgh under 2025.  
Spolning av avloppsstammar

## Planerade underhåll

- 2026**
- Förbättringsmålning av takplåt
  - Översyn och reparation av dillfogar och sprickor i fasaden
  - Översyn av hängrännor
  - Tvätt av norrfasaden.
  - Byte av elektronik till portlåssystemet, anpassning till 5G
- 2028**
- Putsa fasader
  - Underhåll plåttak
  - Underhåll fönster och dörrpartier

## Avtal med leverantörer

Bredband, TV, telefoni	Tele2 (tidigare ComHem)
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Göteborgs Energi DinEl
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Jouravtal genom GUAB	APS
Lås- och nyckelsystem (beställning kodbyten samt portlåssystem)	SafeTeam
Nät och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Samverkansavtal inkl sopsug	Eriksbergs Samfällighetsförening
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal ventilation	Ventilationskontroll
Teknisk förvaltning	GUAB
Vatten, avlopp och spillvatten	Kretslopp och Vatten

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening, med en andel på 2.15%.  
Samfälligheten förvaltar kajer, bryggor mm 2,15% Mark 8,59% Sopsugsanläggning 1,55%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett lån omförhandlat.

Ett lån nytecknat på 2,5 miljoner kronor avseende hissmodernisering

Då vissa planerade underhåll kommande år beräknas bli mindre kostsamma än väntat kommer underhållsplanen inom kort att ses över och uppdateras.

Avsättningen till yttre fond har justerats för att motsvara framtida underhållsbehov.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 261 674	6 091 625	5 280 245	4 235 517
Resultat efter fin. poster	-86 375	-1 687 157	-364 291	-374 461
Soliditet (%)	48	49	50	50
Yttre fond	265 288	800 576	535 288	270 000
Taxeringsvärde	165 690 000	192 235 000	192 235 000	192 235 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	765	634	487
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	78,6	77,8	76,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 873	6 476	6 476	6 476
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 834	5 320	5 320	5 320
Sparande / kvm totalyta, kr	186	59	81	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	17	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	103	103	91	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	26	24	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	146	132	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,95	3,69	1,72
Räntekänslighet (%)	8,78	8,47	9,73	12,50

**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 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.

## Uppllysning vid förlust

Omläggning till K3 innebar att föreningens avskrivningar ökade avsevärt samt att en vattenskada medförde oväntat stora kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 837 449	-	-	44 837 449
Upplåtelseavgifter	6 611 555	-	-	6 611 555
Fond, yttre underhåll	800 576	-	-535 288	265 288
Balanserat resultat	-9 757 577	-1 687 157	535 288	-10 909 445
Årets resultat	-1 687 157	1 687 157	-86 375	-86 375
<b>Eget kapital</b>	<b>40 804 847</b>	<b>0</b>	<b>-86 375</b>	<b>40 718 472</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 909 445
Årets resultat	-86 375
<b>Totalt</b>	<b>-10 995 820</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-11 495 820
	<b>-10 995 820</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 261 675	6 091 624
Övriga rörelseintäkter	3	64 713	35 464
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 326 387</b>	<b>6 127 087</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 148 362	-4 779 286
Övriga externa kostnader	9	-364 400	-380 032
Personalkostnader	10	-154 124	-110 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 461 813	-958 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 128 698</b>	<b>-6 227 756</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 197 689</b>	<b>-100 668</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 042	24 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 298 106	-1 611 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 284 064</b>	<b>-1 586 489</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-86 375</b>	<b>-1 687 157</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-86 375</b>	<b>-1 687 157</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	81 787 162	80 982 151
Maskiner och inventarier	13	33 628	50 452
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 820 790</b>	<b>81 032 603</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Parkeringsdäck förskottshyra	14	51 635	79 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 635</b>	<b>79 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 872 425</b>	<b>81 112 403</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 782	32 159
Övriga fordringar	15	3 194 428	1 762 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	178 191	189 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 401 401</b>	<b>1 983 882</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		116 452	57 699
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>116 452</b>	<b>57 699</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 517 853</b>	<b>2 041 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 390 278</b>	<b>83 153 984</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 449 004	51 449 004
Fond för yttre underhåll		265 288	800 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 714 292</b>	<b>52 249 580</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 909 445	-9 757 577
Årets resultat		-86 375	-1 687 157
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 995 820</b>	<b>-11 444 733</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 718 472</b>	<b>40 804 847</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 000 000	30 773 000
Övriga långfristiga skulder		20 000	20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 020 000</b>	<b>30 793 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 273 000	10 000 000
Leverantörsskulder		268 255	446 669
Skatteskulder		16 824	19 125
Övriga kortfristiga skulder		0	4 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 093 728	1 085 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 651 807</b>	<b>11 556 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 390 278</b>	<b>83 153 984</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 197 689</b>	<b>-100 668</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 461 813	958 272
	<b>2 659 502</b>	<b>857 604</b>
Erhållen ränta	6 368	23 165
Erlagd ränta	-1 328 509	-1 672 178
Erhållen utdelning	7 674	4 385
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 345 035</b>	<b>-787 024</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 439	-60 040
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-146 928	198 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 213 546</b>	<b>-648 757</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 250 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	28 165	28 165
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 221 835</b>	<b>28 165</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	2 500 000	0
Depositioner	0	20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 500 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 491 711</b>	<b>-600 592</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 818 916</b>	<b>2 419 508</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 310 627</b>	<b>1 818 916</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Älvstranden 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, kabel-tv, 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	0,83 %
Yttertak	5,87 %
Fasader	25,43 %
Balkonger	2,38 %
Fönster	6,36 %
Stamledningar VA	2,38 %
Stamledningar Värme	2,38 %
Ventilation	19,07 %
El	3,47 %
Hissar	2,86 %
Maskiner och inventarier	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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	4 589 172	4 589 172
Hysesintäkter, lokaler	440 444	404 928
Hysesintäkter, p-platser	877 748	847 758
Övriga intäkter	30 731	25 294
Kabel-TV/Bredband	338 400	224 472
Intäcksreduktion	-14 820	0
<b>Summa</b>	<b>6 261 675</b>	<b>6 091 624</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Nycklar/lås vidarefakturering	4 556	9 610
Övernattnings-/gästlägenhet	19 500	24 050
Fakturerade kostnader	35 552	0
Administrativ avgift	4 702	490
Övriga fakturerade kostnader	0	975
Öres- och kronutjämning	-4	-6
Övriga intäkter	407	345
<b>Summa</b>	<b>64 713</b>	<b>35 464</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	189 023	199 275
Städning	113 121	108 599
Besiktning och service	110 057	64 811
Trädgårdsarbete	3 164	5 231
Övrigt	14 337	3 708
Snöskottning	18 151	17 568
<b>Summa</b>	<b>447 853</b>	<b>399 192</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 916	0
Bostäder	67 766	305 431
Lokaler	4 938	0
Tvättstuga	3 740	17 452
Trapphus/port/entr	1 325	13 244
Soprum/miljöanläggning	0	9 869
Dörrar och lås/porttele	61 225	65 832
Övriga gemensamma utrymmen	844	32 243
VA	82 951	24 285
Värme	1 190	0
Ventilation	15 738	264 518
El	44 500	50 592
Hissar	287 023	332 685
Tak	0	33 512
Fasader	120 917	43 378
Fönster	25 354	7 041
Staket/grind/terrass	1 063	0
Gård/markytor	0	58 279
Garage och p-platser	2 000	17 336
Försäkringsärende/vattenskada	28 682	107 883
<b>Summa</b>	<b>786 170</b>	<b>1 383 580</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	192 500
Hissar	0	983 750
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 176 250</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	151 730	135 970
Uppvärmning	765 186	788 522
Vatten	239 973	196 579
<b>Summa</b>	<b>1 156 889</b>	<b>1 121 071</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 453	72 373
Bredband/Kabeltv	325 772	321 340
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Samfällighet	140 206	106 847
Fastighetsskatt	208 956	195 570
<b>Summa</b>	<b>757 450</b>	<b>699 193</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	246 028	245 834
Förbrukningsmaterial	8 191	9 411
Juridiska kostnader	3 471	3 875
Revisionsarvoden	26 500	24 131
Ekonomisk förvaltning	80 209	87 500
Konsultkostnader	0	9 281
<b>Summa</b>	<b>364 400</b>	<b>380 032</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 300	136 900
Sociala avgifter	16 824	-26 735
<b>Summa</b>	<b>154 124</b>	<b>110 165</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 298 074	1 611 472
Övriga räntekostnader	32	0
<b>Summa</b>	<b>1 298 106</b>	<b>1 611 472</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	101 995 405	101 995 405
Årets inköp	2 250 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>104 245 405</b>	<b>101 995 405</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 013 254	-20 071 806
Årets avskrivning	-1 444 989	-941 448
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 458 243</b>	<b>-21 013 254</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 787 162</b>	<b>80 982 151</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 400 000</i>	<i>13 400 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	112 250 000	113 818 000
Taxeringsvärde mark	53 440 000	78 417 000
<b>Summa</b>	<b>165 690 000</b>	<b>192 235 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	441 949	441 949
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>441 949</b>	<b>441 949</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-391 497	-374 673
Årets avskrivning	-16 824	-16 824
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-408 321</b>	<b>-391 497</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 628</b>	<b>50 452</b>

NOT 14, PARKERINGSDÄCK FÖRSKOTTSHYRA	2025-12-31	2024-12-31
Förskottshyra P-däck	51 635	79 800
<b>Summa</b>	<b>51 635</b>	<b>79 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning	29	0
Skattekonto	224	1 014
Övriga fordringar	0	121
Nabo Klientmedelskonto	2 137 793	1 261 818
Borgo	1 056 382	499 398
<b>Summa</b>	<b>3 194 428</b>	<b>1 762 352</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 700	135 755
Försäkringspremier	34 085	31 741
Förvaltning	21 406	21 875
<b>Summa</b>	<b>178 191</b>	<b>189 371</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,63 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,68 %		10 000 000
Stadshypotek	2026-10-28	2,55 %	10 773 000	10 773 000
Stadshypotek	2028-04-30	3,62 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2026-06-30	2,80 %	2 500 000	
Stadshypotek	2029-04-30	2,81 %	10 000 000	
<b>Summa</b>			<b>43 273 000</b>	<b>40 773 000</b>
Varav kortfristig del			13 273 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 273 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	374
El	13 971	14 282
Uppvärmning	96 574	101 382
Utgiftsräntor	199 074	229 477
Vatten	20 242	15 961
Löner	137 300	140 700
Sociala avgifter	20 595	21 105
Förutbetalda avgifter/hyror	580 598	518 396
Beräknat revisionsarvode	25 000	44 131
<b>Summa</b>	<b>1 093 728</b>	<b>1 085 808</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 459 000	80 459 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna med 7% fr.o.m. 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Göteborg

---

Lennart Börjesson  
Ordförande

---

Andreas Hasselström  
Styrelseledamot

---

Anette Oscarsson  
Styrelseledamot

---

Gunilla Kleiva  
Styrelseledamot

---

Håkan Särnå  
Styrelseledamot

---

Karin Ekman Lith  
Styrelseledamot

---

Micael Olsson  
Styrelseledamot

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

---

Sören Maxén  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.04.2026 14:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.04.2026 10:36

**DOCUMENT ID:**

H1JFLELh-e

**ENVELOPE ID:**

BkA084LhWe-H1JFLELh-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Älvstranden, 716445-0954 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

f11f7e332f2ae84ed97b14d1fdd31d418e5d6f48d5d71bd5953d9a5220c0d177a36d9252af0f0a799c0daa2570ee21d5ceed8e986f878304f8e0050b1015e420

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. Karin Margit Ekman Lith ekman.lith@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:37 10.04.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.71.118
2. KERSTIN LINNÉA ANETT E OSCARSSON anette56.oscarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:51 10.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.251.188
3. HÅKAN SÄRNÅ No1sarna@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:53 10.04.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.70.242
4. Gunilla Kleiva gkleiva15@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:56 10.04.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.216.227
5. CLAES GUNNAR MICAEL OLSSON michaelolsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:00 10.04.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.18
6. LENNART ANDREAS HAS SELSTRÖM andreas.hasselstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:44 10.04.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.183
7. Bengt Lennart Börjesson lennart.borjesson@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:20 10.04.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.98.84
8. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:47 10.04.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

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

## Attachments

No attachments related to this document

## 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 Brf Älvstranden

Org.nr 716445-0954

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvstranden 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Älvstranden för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 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

---

Sören Maxén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.04.2026 14:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.04.2026 10:36

**DOCUMENT ID:**

HykKUN82bx

**ENVELOPE ID:**

rJROIEI3Wg-HykKUN82bx

**DOCUMENT NAME:**

1786 Brf Älvstranden 250101-251231 rev ber odaterad.pdf

3 pages

**SHA-512:**

093aa457db1d2e9a3fba10b4ad9b936125f2a3ab128575e38a1c5fff772157004b1f200a0d399e9782f74b3aac400

817dfa5e9c2b116124ed1e153c20697a36f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	Signed Authenticated	10.04.2026 14:47 10.04.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

\* 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

## 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



PAES  
sealed