

# Årsredovisning 2023

Nya Älvegårdens Bostadsrättsförening

769621-9760



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Nya Älvegårdens Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 2010-09-01. Stadgar registrerades 2017-10-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lilleby 3:14	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 087 kvm. Byggnadernas totalyta är 2087 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Linda Marie Karlsson	Ordförande
Axel Wikström	Styrelseledamot
Christine Lindholm Skiöldhake	Styrelseledamot
Helene Nelhage	Styrelseledamot
Stefan Lundqvist	Styrelseledamot
Gudrun Berg	Suppleant
Majken Irene Johansson	Suppleant
Katarina Krans	Suppleant

### Firmateckning

Två i förening.

### Revisorer

Mikael Thorell      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Ovk
  
- 2021** ●
  - Byte av ruttna bräder på fasad, samt målning av dessa bräder
  - Ommålning av förrådslängorna samt byte av spröjs på fönstren ovanför dörrarna
  - Byte av brevlådor, samt inbyggnad av dessa för att stå emot vädret bättre
  - Tätning av dörrar
  - Byte av trasiga fläktar
  - Fixat stopp i avlopp
  - Byte av trasiga tidur för motorvärmare
  - Byte av säkring för utebelysning
  - Byte av trasigt brunnslock
  - Målning av pannrum
  - Byte av elpatron varmvattenberedare
  - Justering av golvvärme

### Planerade underhåll

- 2024** ●
  - Lekplatser
  - Byte av skadade dörrar
  - Nya skyltar på parkeringen
  - byta av trasiga brädor
  - Installation solceller, Ladd stolpar och IMD

### Övrig verksamhetsinformation

Förutom vanliga reparationer och underhåll har vi genomfört byte av cirkulationspump/huvudpump för värmen. Installerat nya gungor på lekplats. Bytt ett antal ytterdörrar och förrådsdörrar samt justerat samtliga dörrar såväl som fönster för att minimera kalldrag. Ett antal fläktdon har även bytts ut i lägenheter. Även en del stopp har åtgärdas i kök, golvvärme som har slutat fungera mm. En vatten läcka upptäcktes i en vägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 620 996	1 593 764	1 589 823	1 577 553
Resultat efter fin. poster	-664 735	-574 438	-725 778	-622 147
Soliditet (%)	44	44	45	46
Yttre fond	166 992	232 987	651 400	651 400
Taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000	46 000 000	46 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	758	756	738
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	99,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 502	11 573	11 645	11 704
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 502	11 573	11 645	11 704
Sparande per kvm totalyta, kr	-45	-119	43	93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	190	264	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	50	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	314	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,54	1,37	1,37
Räntekänslighet (%)	14,81	15,16	-	-

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -93 419 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi har 2024 investerat i att montera solceller på föreningen för att minska våra kostnader på el vilket är en stor kostnad vi har. Vi räknar med att solceller kommer minska våra kostnader med ca 150 000 per år i 30 år framöver.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	55 031 244	-	-	55 031 244
Upplåtelseavgifter	2 972 680	-	-	2 972 680
Fond, yttre underhåll	232 987	-	-65 995	166 992
Uppskrivningsfond	5 535 113	-42 920	-	5 492 193
Balanserat resultat	-43 457 483	-574 439	108 915	-43 923 008
Årets resultat	-574 439	574 439	-664 735	-664 735
<b>Eget kapital</b>	<b>19 740 101</b>	<b>-42 920</b>	<b>-621 815</b>	<b>19 075 366</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-43 923 008
Årets resultat	-664 735
<b>Totalt</b>	<b>-44 587 743</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-166 992
Balanseras i ny räkning	-44 576 751
	<b>-44 587 743</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 620 996	1 593 764
Övriga rörelseintäkter	3	102 668	4 261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 723 664</b>	<b>1 598 025</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 461 939	-1 320 765
Övriga externa kostnader	9	-143 853	-135 125
Personalkostnader	10	-103 434	-96 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 004	-260 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 969 230</b>	<b>-1 812 756</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-245 566</b>	<b>-214 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		179 668	14 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-598 837	-373 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 169</b>	<b>-359 709</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-664 735</b>	<b>-574 439</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-664 735</b>	<b>-574 439</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	33 336 663	33 596 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 336 663</b>	<b>33 596 667</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 336 663</b>	<b>33 596 667</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 364	16 978
Övriga fordringar	13	100 740	3 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	178 054	73 549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>283 158</b>	<b>93 586</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	8 588 109	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>8 588 109</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 489 981	10 888 747
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 489 981</b>	<b>10 888 747</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 361 249</b>	<b>10 982 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 697 912</b>	<b>44 579 000</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 003 924	58 003 924
Uppskrivningsfond		5 492 193	5 535 113
Fond för yttre underhåll		166 992	232 987
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 663 109</b>	<b>63 772 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-43 923 008	-43 457 483
Årets resultat		-664 735	-574 439
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-44 587 743</b>	<b>-44 031 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 075 366</b>	<b>19 740 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	18 468 750	12 547 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 468 750</b>	<b>12 547 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 535 000	11 606 250
Leverantörsskulder		120 118	149 882
Skatteskulder		111 888	107 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	386 790	428 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 153 796</b>	<b>12 291 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 697 912</b>	<b>44 579 000</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-245 566</b>	<b>-214 731</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	260 004	260 000
	<b>14 438</b>	<b>45 269</b>
Erhållen ränta	82 145	14 114
Erlagd ränta	-563 586	-325 897
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-467 003</b>	<b>-266 513</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 049	28 108
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-101 604	65 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-660 656</b>	<b>-172 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 588 109	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 588 109</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-150 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-9 398 766</b>	<b>-322 610</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 888 747</b>	<b>11 211 358</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 489 981</b>	<b>10 888 747</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Nya Älvegårdens Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad 100 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 610 136	1 582 939
Kabel-TV/Bredband	10 800	10 825
Övriga intäkter	60	0
<b>Summa</b>	<b>1 620 996</b>	<b>1 593 764</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-7	-2
Elprisstöd	98 397	0
Övriga intäkter	4 278	4 263
<b>Summa</b>	<b>102 668</b>	<b>4 261</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	3 860
Besiktning och service	14 033	64 063
Trädgårdsarbete	2 040	4 441
Övrigt	64 589	60 000
Snöskottning	121 957	99 745
<b>Summa</b>	<b>202 619</b>	<b>232 109</b>

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Bostäder VVS	60 982	46 432
Övriga gemensamma utrymmen	0	59 928
Värme	0	3 850
Ventilation	0	15 445
El	12 448	9 994
Försäkringsärende/vattenskada	22 493	0
<b>Summa</b>	<b>95 923</b>	<b>135 649</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	174 291	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	65 995
Ventilation	234 544	0
<b>Summa</b>	<b>408 835</b>	<b>65 995</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	395 956	551 349
Vatten	113 617	104 990
Sophämtning	82 976	79 794
<b>Summa</b>	<b>592 549</b>	<b>736 133</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 513	39 047
Bredband/Kabeltv	63 296	57 148
Fastighetsskatt	57 204	54 684
<b>Summa</b>	<b>162 013</b>	<b>150 879</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	10 716	14 930
Förbrukningsmaterial	13 804	1 052
Juridiska kostnader	18 638	14 160
Revisionsarvoden	17 914	25 678
Ekonomisk förvaltning	71 372	68 844
Bankkostnader	6 040	5 171
Medlems- & föreningsavg	5 370	5 290
<b>Summa</b>	<b>143 853</b>	<b>135 125</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	80 000	75 000
Sociala avgifter	23 434	21 866
<b>Summa</b>	<b>103 434</b>	<b>96 866</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	597 606	373 704
Övriga räntekostnader	1 231	119
<b>Summa</b>	<b>598 837</b>	<b>373 823</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 200 000	35 200 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 603 333	-1 343 333
Årets avskrivning	-260 004	-260 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 863 337</b>	<b>-1 603 333</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 336 663</b>	<b>33 596 667</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
<b>Summa</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	99 503	614
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 237	2 445
<b>Summa</b>	<b>100 740</b>	<b>3 059</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 715	25 602
Försäkringspremier	34 222	30 104
Förvaltning	19 594	17 843
Upplupna inkomsträntor	97 523	0
<b>Summa</b>	<b>178 054</b>	<b>73 549</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering	8 588 109	0
<b>Summa</b>	<b>8 588 109</b>	<b>0</b>

NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-16	1,30 %	7 153 125	7 228 125
Nordea Hypotek	2025-11-19	4,29 %	5 828 125	5 865 625
Nordea Hypotek	2026-10-21	4,59 %	5 600 000	5 600 000
Nordea Hypotek	2024-10-16	3,76 %	5 422 500	5 460 000
<b>Summa</b>			<b>24 003 750</b>	<b>24 153 750</b>
Varav kortfristig del			5 535 000	11 606 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 253 750 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 179	10 320
El	59 135	137 542
Utgiftsräntor	144 330	109 079
Vatten	9 656	18 040
Förutbetalda avgifter/hyror	148 490	135 078
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>386 790</b>	<b>428 059</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	32 600 166



## Underskrifter

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

Göteborg

---

Axel Wikström  
Styrelseledamot

---

Christine Lindholm Skiöldhake  
Styrelseledamot

---

Helene Nelhage  
Styrelseledamot

---

Linda Marie Karlsson  
Ordförande

---

Stefan Lundqvist  
Styrelseledamot

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

---

Revisionsaktiebolaget Trirev  
Mikael Thorell  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.06.2024 09:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.06.2024 11:15

DOCUMENT ID:

HkbDm4SNHA

ENVELOPE ID:

HyZNQ4rNSA-HkbDm4SNHA

DOCUMENT NAME:

Nya Älvegårdens Bostadsrättsförening, 769621-9760 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AXEL WIKSTRÖM axel@wkstrm.se	Signed Authenticated	10.06.2024 11:24 10.06.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/19) IP: 62.88.128.64
2. HELENE NELHAGE Hnelhage@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 11:33 10.06.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/10) IP: 94.234.109.113
3. Linda Marie Karlsson linda.karlsson@toyotagoteborg.se	Signed Authenticated	10.06.2024 11:48 10.06.2024 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/06) IP: 130.244.23.138
4. Eva Christine Skiöldhake chri0911@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 21:14 13.06.2024 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/11) IP: 98.128.166.144
5. STEFAN LUNDQVIST stefan@partyservice.se	Signed Authenticated	17.06.2024 08:24 17.06.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/16) IP: 83.191.115.198
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	17.06.2024 09:25 17.06.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 95.202.5.89

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Nya Älvegårdens Brf, org.nr 769621-9760.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nya Älvegårdens Brf för år 2023.

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 2023 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 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 på fel.

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 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 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.

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlgatan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



## 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 Nya Älvegårdens Brf för år 2023 samt av förslaget till behandling 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås  SKIEXErEH0-HKDQEH4r0

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: info@trirev.se  
www.trirev.se



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.06.2024 09:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.06.2024 11:15

DOCUMENT ID:

HKDQEH4r0

ENVELOPE ID:


SKlEXErEH0-HkDQEH4r0

DOCUMENT NAME:

Rev ber Nya A?lvega?rden 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	17.06.2024 09:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	17.06.2024 09:41	Low	IP: 95.202.5.89

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