

Bostadsrättsföreningen Älvsäter

Organisationsnummer 763500-0388

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.



Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning

för

Brf Älvsäter

763500-0388

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Revisionsberättelse	11-12

Styrelsen för Brf Älvsäter får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Bohus.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Skårdal 21:1 och 14:7, i Ale kommun. På tomterna har år 1953-1954 uppförts bostadshus med 37 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2.295 kvm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 71.400 kr, vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

Större arbeten som utförts under året

Föreningen har anlitat Jio Eltjänst för byte av belysning i biljardrum, skyddsrum och utebelysning. I samband med detta arbete tog föreningen ett nytt lån om 400 000 kr på Handelsbanken. Föreningen har även anlitat Servent Ventilation för OVK besiktning. Kungälv's rörläggeri har utfört byte av vattenmätarkonsoll och Enwell har satt in en ny expansionsventil. Under våren har Ale Fastighetsförvaltning utfört fasadtvätt.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB, (ekonomisk, städ & teknisk förvaltning).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-04-04.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Krister Selander	Ledamot	Ordförande
Anneli Jedenius	Ledamot	
Jonas Werner	Ledamot	
Jesper Wångblad	Ledamot	
Mattias Rollof	Ledamot	
Mika Pulkkinen	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevledes via ordföranden.

Revisor	Revisor
Owe Teichter	Marie Nordgren
Extern revisor	Intern revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter i kr per kvm	633	603	564	522
Resultat efter finansiella poster	-84	120	-103	72
Skuldränta (%)	1,8	1,4	1,3	1,2
Sparande i kr per kvm	77	145	0	0
Räntekänslighet (%)	4	4	0	0
Energikostnad per kvm kr	233	212	0	0
Skuldsättning i kr per kvm	2 609	2 536	2 640	2 746

Föreningens skuldsättning är låg men för att möta ökade kostnader har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 7,5 % 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	154 308	516 962	-664 236	120 202	127 236
Fondavsättning		71 400	-71 400		0
Disposition av föregående års resultat:			120 202	-120 202	0
Årets resultat				-84 327	-84 327
Belopp vid årets utgång	154 308	588 362	-615 434	-84 327	42 909

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-615 434
årets förlust	-84 327
	-699 761

behandlas så att
i ny räkning överföres

-699 761
-699 761

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 722 060	1 711 051
Summa rörelseintäkter		1 722 060	1 711 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 413 555	-1 221 660
Personalkostnader		-20 917	-12 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-260 277	-272 323
Summa rörelsekostnader		-1 694 749	-1 505 993
Rörelseresultat		27 311	205 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 975	1 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 614	-86 412
Summa finansiella poster		-111 639	-84 857
Resultat efter finansiella poster		-84 327	120 202
Resultat före skatt		-84 327	120 202
Årets resultat		-84 327	120 202

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 429 595	5 260 910
Inventarier, verktyg och installationer	5	143 161	180 693
Summa materiella anläggningstillgångar		5 572 756	5 441 603
Summa anläggningstillgångar		5 572 756	5 441 603
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 943	5 655
Övriga fordringar		79 450	79 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 228	109 141
Summa kortfristiga fordringar		200 621	194 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		476 623	516 753
Summa kassa och bank		476 623	516 753
Summa omsättningstillgångar		677 244	711 221
SUMMA TILLGÅNGAR		6 250 000	6 152 824

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 308	154 308
Underhållsfond		588 362	516 962
Summa bundet eget kapital		742 670	671 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-615 434	-664 236
Årets resultat		-84 327	120 202
Summa fritt eget kapital		-699 762	-544 034
Summa eget kapital		42 908	127 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 988 493	5 820 130
Summa långfristiga skulder		5 988 493	5 820 130
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 350	51 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	156 249	153 708
Summa kortfristiga skulder		218 599	205 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 250 000	6 152 824

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	27 311	205 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	260 277	272 323
Erhållen ränta	1 295	1 279
Erlagd ränta	-109 406	-86 789
Betald inkomstskatt	222	-6 539

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

179 699 385 332

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-34 288	-5 655
Förändring av kortfristiga fordringar	27 913	-37 909
Förändring av leverantörsskulder	10 600	4 193
Förändring av kortfristiga skulder	-1 667	-1 022

Kassaflöde från den löpande verksamheten

182 257 344 939

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	168 363	-239 359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	168 363	-239 359

Årets kassaflöde

350 620 105 580

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	516 753	410 896
Likvida medel vid årets slut	867 373	516 476

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	30
Fasader och dörrar	30
Säkerhetsdörrar	25
Tak	50
Fastighetsförbättringar	50
Datorundercentral & temostater	20
Garage	50
Bastu	20
Bergvärmepump	20
Borrning för bergvärme	50
Laddstation	10
Belysning	10

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 185 500	7 185 500
	7 185 500	7 185 500

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 453 727	1 384 502
Årsavgifter lokaler	18 205	15 827
Hyror garage och parkeringsplatser	142 800	142 811
Telia Fiber	98 928	98 928
Övr ersättn och intäker	8 400	8 400
Elstöd		60 583
	1 722 060	1 711 051

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vattenavgifter	152 601	143 984
Renhållning	64 571	66 534
Fastighetsavgift	60 310	58 793
Försäkringar	40 883	41 447
Vägavgifter	38 000	38 000
Fiber-LAN tv/uppkoppling	137 625	145 844
El	382 824	343 543
Förbrukningsinventarier	1 985	3 010
Reparation och underhåll	121 061	57 726
Utemiljö	4 102	8 102
Styrelsearvode	64 575	36 226
Revisionsarvode	5 938	5 750
Övr föreningskostnader	75 510	24 739
Ekonomisk förvaltning	115 972	110 980
Teknisk förvaltning	48 670	45 585
Lokalvård	90 086	82 496
Bankkostnader	3 432	3 491
Medlemsavg. Bostadsrätterna	5 410	5 410
	1 413 555	1 221 660

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 912 976	10 912 976
Inköp	391 430	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 304 406	10 912 976
Ingående avskrivningar	-5 652 068	-5 424 145
Årets avskrivningar	-222 745	-227 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 874 813	-5 652 068
Utgående redovisat värde	5 429 593	5 260 908

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 252	540 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540 252	540 252
Ingående avskrivningar	-359 559	-315 157
Årets avskrivningar	-37 532	-44 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-397 091	-359 559
Utgående redovisat värde	143 161	180 693

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken 781235	3,90	2027-06-30	600 000	620 000
Handelsbanken 953681	4,02	2025-06-01	1 110 005	1 140 005
Handelsbanken 963429	3,79	2025-06-30	93 263	96 416
Handelsbanken 701488	1,26	2026-09-30	2 600 000	2 750 000
Handelsbanken 578133	1,26	2025-04-30	577 500	599 500
Handelsbanken 963968	3,79	2025-06-30	607 725	614 209
Handelsbanken 022045	2,71	2025-12-01	400 000	
			5 988 493	5 820 130
Kortfristig del av långfristig skuld			2 958 493	2 042 630

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 231 637 kr amorterats, föreningen har tagit ett nytt lån om 400 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

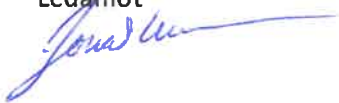
	2024-12-31	2023-12-31
Avgifter januari	126 512	128 179
Räntekostnader	12 337	8 129
Deposition garagenycklar	17 400	17 400
	156 249	153 708

Bohus 2025-03-16

Krister Selander
Ordförande



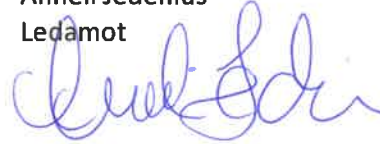
Jonas Werner
Ledamot



Mattias Rollof
Ledamot



Anneli Jedenius
Ledamot



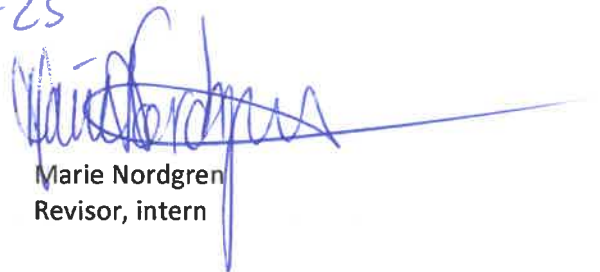
Jesper Wångblad
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-25



Owe Teichter
Revisor, extern



Marie Nordgren
Revisor, intern

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsäter, 763500-0388

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

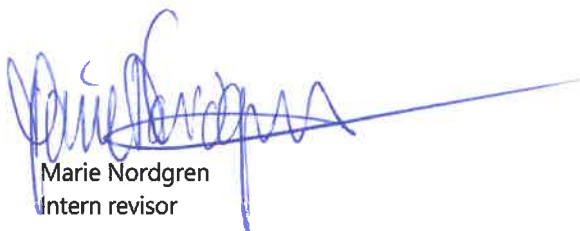
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2025- 03-25



Owe Teichter
Extern revisor



Marie Nordgren
Intern revisor