

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg**

757200-0243

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning samt förvalta fastigheten på ett så miljövänligt sätt som möjligt och att i största möjliga mån bevara fastighetens ursprungliga stil och karaktär.

Föreningen registrerades 1943-08-04 hos Bolagsverket.  
Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979-03-28.  
Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-12-12  
Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-12-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ello Lundgren	styrelseledamot, ordförande	
Niclas Fransson	styrelseledamot, vice ordförande och kassör	
William Stenström	styrelseledamot, kassör	
Lars-Åke Ramde	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning	
Maria Moa	styrelseledamot, fastighet och teknisk förvaltning	avgått
Sofie Stjerneman	styrelseledamot, medlemsinfo.	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening.

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten under året.  
Föreningen har hållit en extrastämma 2018-10-02 med anledning av nya stadgar.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Kjell Eriksson	auktoriserad revisor, Revisorsringen Sverige AB
Linnéa Kjöllnerström	förtroendevald revisor

### Valberedning

Carl-Johan Kjöllnerström	sammankallande
Therese Bronsman	

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Olivedal 9:4 med adress Alfhemsgatan 5 / Olivedalsgatan 18. På fastigheterna har uppförts flerbostadshus omfattande 37 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2.226,5 m<sup>2</sup>, samt fyra lokaler om 176,5 m<sup>2</sup>. Fastigheten har värdeår 1940.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	15
	2 rok/+kam	17
	4 rok+kam	5

### Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet:	Yta m <sup>2</sup> :	Löptid:
L1 Tapetserarverkstad	22,5	2021-04-30
L2 Fotostudio	66,0	2021-02-28
L3 Skräddare	53,0	2021-04-30
L4 Frisörverksamhet	35	2022-06-30

Hyresgästerna till lokalerna är fortgående föremål för omförhandling av hyran för att uppnå marknadsmässig nivå.

### Föreningens ekonomi

Kassaflöde	2018-2019	2017-2018
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>748 683</b>	<b>537 858</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 326 535	1 319 789
Finansiella intäkter	113	0
Förändring kortfristiga fordringar	3 384	0
Förändring kortfristiga skulder	39 467	0
	<b>1 369 499</b>	<b>1 319 789</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 068 080	1 021 225
Räntekostnader/finansiella kostnader	43 739	41 751
Förändring kortfristiga fordringar	0	1 295
Förändring kortfristiga skulder	0	44 693
Amortering av föreningens lån	0	0
	<b>1 111 819</b>	<b>1 108 964</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>257 680</b>	<b>210 825</b>



**Utgående kassasaldo** 1 006 363 748 683  
**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året fortsatt arbetet enligt visionen "Det goda boendet". Det innebar dels att skapa en så trevlig miljö som möjligt för medlemmarna och dels förvalta fastigheten på ett så miljövanligt sätt som möjligt och i största möjliga mån bevara dess ursprungliga stil och karaktär.

Under det gångna räkenskapsåret har följande skett:

- Extrastämman hölls den 2 oktober 2018 vid vilken nya stadgar antogs.
- Handikappsanpassning av port mot Alfhemsgatan.
- Ny display installerad i porten mot Alfhemsgatan.
- Automatisk dörröppnare installerad i porten mot Alfhemsgatan.
- Inventering av gasledning med tillhörande abonnenter har genomförts.
- Fläkt har satts in i frånluftskanalen i en av lägenheterna för att uppfylla krav enl. OVK.
- Separata offerter har tagits in för besiktning av samtliga våtrum i föreningen, renovering av fönster, renovering av trappuppgång, renovering av tvättrum, renovering av hisskorgar respektive renovering av lägenhetsdörrar.
- Plattor på gården har åtgärdats så att vatten inte längre rinner in mot fastigheten.
- Styrelsen har noggrant gått igenom underhållspanen.
- Maria Moa har avgått från styrelsen p.g.a. flytt.
- Vattenläcka i lägenhet 5, åtgärdad.
- Offerter har tagits in på nya maskiner till tvättrum.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Renovering av tvättrum samt byte av samtliga maskiner.

Det förs diskussioner kring byte till säkerhetsdörrar, renovering av trapphus, polering av trappor i trapphus och underhall på hissarna men inget av detta är taget beslut kring vid räkenskapsårets slut.

Ursprungligen skulle redovisningsåret 2018-2019 blivit förlängt men istället har redovisningsår 2019-2020 blivit förlängt. Det senare kommer sträcka sig från 1 juli 2019 t.o.m. 31 december 2020.

### Medlemsinformation

Föreningens 37 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 59 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 56 medlemmar.

Under året har sex överlåtelser ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning (tot.intäkter) tkr	1 327	1 320	1 313	1 297
Resultat efter finansiella poster	92	134	159	84
Soliditet (%)	41,0	40,3	38,4	35,5
Årsavgift / m <sup>2</sup> bostadsyta	419	419	419	419
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	1 302	1 302	1 302	1 347
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,5	1,4	1,4	1,4
Värmekostnad / m <sup>2</sup> totalyta kr	109	113	112	108
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> totalyta kr	29	19	36	35

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Elkostnad / m <sup>2</sup> totalyta kr	11	10	9	9
Genomsnittlig hyresnivå / m <sup>2</sup> lokaler	1 732	1 747	1 729	1 599
Lokalhyresintäkternas andel av totala intäkter (%)	24	24	24	23

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	670 000	1 839 177	-521 686	133 638	2 121 129
Disposition av föregående års resultat:		250 000	-116 362	-133 638	0
Årets resultat				91 654	91 654
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>670 000</b>	<b>2 089 177</b>	<b>-638 048</b>	<b>91 654</b>	<b>2 212 783</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-638 049
årets vinst	91 654
	<b>-546 395</b>

behandlas så att till underhållsfond avsättes	250 000
i ny räkning överföres	-796 395
	<b>-546 395</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 276 718	1 277 702
Övriga rörelseintäkter		49 817	42 087
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 326 535</b>	<b>1 319 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-347 211	-297 706
Driftkostnader	4	-555 778	-529 041
Förvaltningskostnader	5	-105 766	-134 835
Personalkostnader	6	-59 325	-59 643
Avskrivningar		-123 175	-123 175
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 191 255</b>	<b>-1 144 400</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>135 280</b>	<b>175 389</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		113	0
Räntekostnader		-43 739	-41 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 626</b>	<b>-41 751</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>91 654</b>	<b>133 638</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>91 654</b>	<b>133 638</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>91 654</b>	<b>133 638</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 296 655	4 400 741
Maskiner och inventarier	8	5 016	6 688
Installationer	9	56 316	73 733
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 357 987</b>	<b>4 481 162</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 357 987</b>	<b>4 481 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 162	3 858
Övriga fordringar		204	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 587	25 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 953</b>	<b>29 337</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 006 363	748 683
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 006 363</b>	<b>748 683</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 032 316</b>	<b>778 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 390 303</b>	<b>5 259 182</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		670 000	670 000
Underhållsfond		2 089 178	1 839 178
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 759 178</b>	<b>2 509 178</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-638 049	-521 687
Årets resultat		91 654	133 638
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-546 395</b>	<b>-388 049</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 212 783</b>	<b>2 121 129</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	2 900 000	2 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 900 000</b>	<b>2 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 568	26 904
Skatteskulder		8 472	5 256
Övriga skulder		6 380	3 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	252 100	202 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>277 520</b>	<b>238 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 390 303</b>	<b>5 259 182</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	110 år
Inventarier	10 år
Installationer	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter medlemmar	932 053	932 053
Hyresintäkter lokaler	305 666	308 352
Hyresintäkter garage	38 400	36 697
Hyresintäkter förråd	3 000	3 000
Hyres- & avgiftsbortfall	-2 400	-2 400
	<b>1 276 719</b>	<b>1 277 702</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	76 969	68 749
Fastighetsförsäkring	26 527	26 389
Jourkostnad	17 672	4 663
Reparationer fastighet	80 238	97 162
Fastighetsskötsel	87 070	55 885
Fastighetsstädning	47 199	31 901
Väghållning/snöröjning	11 536	12 957
	<b>347 211</b>	<b>297 706</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
El	26 396	23 798
Fjärrvärme	263 098	271 917
Vatten/avlopp	70 677	46 080
Sophämtning/återvinning	62 728	54 173
Kabel-TV / Bredband	132 879	133 073
	<b>555 778</b>	<b>529 041</b>

#### Not 5 Förvaltningskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Datakommunikation / Web	482	462
Revisionskostnader	13 125	11 250
Förvaltningskostnader	49 901	53 258
Konsultarvoden	10 250	51 213
Föreningsavgifter	5 260	5 160
Administrativa kostnader	26 748	13 492
	<b>105 766</b>	<b>134 835</b>

#### Not 6 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	45 998	46 350
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 327	13 293
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>59 325</b>	<b>59 643</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 488 772	6 488 772
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 488 772</b>	<b>6 488 772</b>
Ingående avskrivningar	-2 088 031	-1 983 945
Årets avskrivningar	-104 086	-104 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 192 117</b>	<b>-2 088 031</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 296 655</b>	<b>4 400 741</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 197 000	20 462 000
Taxeringsvärden mark	38 805 000	27 466 000
	<b>62 002 000</b>	<b>47 928 000</b>
Bokfört värde byggnader	3 226 655	3 330 741
Bokfört värde mark	1 070 000	1 070 000
	<b>4 296 655</b>	<b>4 400 741</b>

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	81 470	81 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 470</b>	<b>81 470</b>
Ingående avskrivningar	-74 782	-73 110
Årets avskrivningar	-1 672	-1 672
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 454</b>	<b>-74 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 016</b>	<b>6 688</b>

**Not 9 Installationer**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	174 173	174 173
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 173</b>	<b>174 173</b>
Ingående avskrivningar	-100 440	-83 023
Årets avskrivningar	-17 417	-17 417
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-117 857</b>	<b>-100 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 316</b>	<b>73 733</b>

### Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
SEB 35714812	1,86	2019-12-28	1 000 000	1 000 000
SEB 35714901	1,78	2019-11-28	500 000	500 000
SEB 37456004	1,33	2020-04-28	1 400 000	1 400 000
			<b>2 900 000</b>	<b>2 900 000</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

0

0

Amortering inom 2-5 år: 0

Amortering efter 5 år: 2.900.000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	3 171 000	3 171 000
	<b>3 171 000</b>	<b>3 171 000</b>

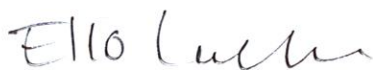
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna arvoden styrelse, löner och andra ersättningar	32 150	31 475
Upplupna räntekostnader	1 393	1 200
Förutbetalda avgifter/hyror	96 816	96 834
Upplupen värmekostnad	17 681	9 393
Upplupen elkostnad	4 149	4 102
Göteborgs stad kretslopp	21 247	18 746
Revisionsarvode	23 750	22 500
Revisorsringen Sverige AB	38 567	15 908
Renova Miljö	4 850	0
Övriga upplupna skulder	11 497	1 882
	<b>252 100</b>	<b>202 040</b>

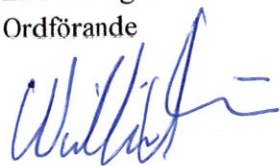
HE



Göteborg 2020 - 04 - 28



Ello Lundgren  
Ordförande



William Stenström



Niclas Fransson



Lars-Åke Ramde



Sofie Stjerneman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 18

min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 14



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Revisorsringen Sverige AB



Linnéa Kjällerström