

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Ekonomisk plan registrerades 2007-03-28.

Nuvarande stadgar registrerades 2020-06-09.

### Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen BRÄMAREGÅRDEN 11:19 förvärvades 2007-05-15 och ligger i Göteborgs kommun. Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 st flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1984.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 707 kvm, varav 2 591 kvm utgör lägenhetsyta och 116 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 39 lägenheter varav 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 upplåten med hyresrätt. Dessutom finns ett par förråd/lokaler upplåtna med hyresrätt.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen har med hjälp av Optimal Service AB upprättat en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t o m 2045 och uppdateras kontinuerligt.

### Avtal

- Ekonomisk förvaltning/lägenhetsförteckning - BoDin Ekonomi AB
- Teknisk förvaltning - Optimal Service AB
- Bredband - Sappa

### Medlemmar

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 4 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvare.

Vid andrahandsuthyrningar tar föreningen ut en avgift motsvarande 10% av ett prisbasbelopp/årsbasis.

Vid årsskiftet 2025/2026 hade föreningen 4 st andrahandsuthyrningar.

### **Styrelsen**

Andreas Sjöholm	Ordförande
Fredrik Gustafsson	Ledamot
Mattias Bergmark	Ledamot
Linda Persson	Ledamot
Krister Jonsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

MOORE Ranby AB, med huvudansvarige Jonas Åkerlind  
Katrín Khosravian Medlemsrevisor, ordinarie  
Fabian Slotke Medlemsrevisor, suppleant

### **Valberedning**

Karl Öblad

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 11 juni 2025.

### **Verksamhetsberättelse**

Under verksamhetsåret har Brf Älvsidan fortsatt arbetet med att utveckla föreningens ekonomi, tekniska förvaltning och boendemiljö. Styrelsen har under året hanterat löpande förvaltning samt arbetat med frågor kopplade till fastighetens drift, underhåll och långsiktiga utveckling.

Vi har under året gjort följande:

- Hanterat överlåtelser, medlemsansökningar och andrahandsuthyrningar löpande.
- Arbetat med frågor kring vattenskador i fastigheten samt tillhörande försäkringsärenden.
- Fortsatt dialog och uppföljning med teknisk förvaltare avseende underhåll, fastighetsskötsel och löpande driftfrågor.
- Fortsatt översyn av föreningens tekniska förvaltning samt utvärdering av alternativa porttelefon- och portkodslösningar.
- Genomfört rensning av hängrännor samt åtgärdat problem med lås till soprum.
- Monterat skyddsnet på föreningens skorstenar för att förhindra fågelintrång.
- Arbetat med frågor kring buller och ventilation efter kontakter med Miljöförvaltningen.
- Påbörjat arbete med nya namnskyltar i entréer och trappuppgångar.
- Genomfört gemensamma städdagar och fortsatt arbete med skötsel av gemensamma ytor.
- Omförhandlat föreningens lån.
- Fortsatt arbete med utredningar och dialog med Göteborgs Stad, Sweco och andra berörda parter avseende sättningsproblematiken längs Rörstrandsgatan.
- Styrelsen har löpande följt föreningens ekonomi och beslutat att inte höja årsavgifterna under verksamhetsåret.
- Samt flertalet mindre förvaltningsåtgärder.

### **Händelser efter räkenskapsårets slut**

- Fortsatt arbete med frågor kopplade till sättningsproblematiken längs Rörstrandsgatan.
- Fortsatt översyn av teknisk förvaltning och utvärdering av alternativa förvaltningslösningar.
- Fortsatt utvärdering av porttelefon- och portkodssystem.
- Uppdatering och uppföljning av föreningens underhållsplan.
- Fortsatt uppföljning av försäkrings- och rättsskyddsärenden.
- Fortsatt arbete med förbättringar av gemensamma utrymmen och boendemiljön.

## Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 % fr o m 2014, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 253 tkr och en total avskrivningstid på 100 år. Fr o m 2026 måste alla bostadsrättsföreningar byta från regelverket K2 till K3. Detta innebär att byggnaden ska delas upp i flera komponenter vilka efter bedömning skrivs av med respektives tänkta livslängd.

Föreningen beslutade senast om en avgiftshöjning med 5% fr o m kvartal 1 2025. Någon avgiftshöjning under 2026 är inte planerad.

## Flerårsjämförelse

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	840	800	718	744	720
Årsavgifters % av tot. Intäkter	82%	90%	88%	94%	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 220	7 306	7 391	7 477	8 294
Skuldsättning/kvm totalyta	6 915	6 781	6 860	6 939	-
Räntekänslighet	9%	9%	10%	10%	-
Sparande/kvm totalyta	173	108	25	48	-
Energikostnad/kvm totalyta	199	185	153	174	-
Årets resultat/tkr	-143	21	-188	-203	281
Likviditet (%)**	206%	185%	178%	159%	577%
Soliditet (%)	42%	41%	41%	41%	39%

Definition av nyckeltal, se nedan.

\*\*Exklusive bankkulder med villkorsändring under 2025, då inga indikationer finns på att de inte kommer att förlängas.

**Räntekänslighet-** Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Beräknas genom att dividera räntebärande skulder med ett års årsavgifter.

**Sparande kvm/totalyta-** Nyckeltalet visar på föreningens sparande per kvadratmeter totalyta efter justerat resultat. Justerat resultat beräknas så här: Årets resultat+årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

**Energikostnad/kvm totalyta-** Nyckeltalet visar föreningens totala kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter upplåten totalyta.

**Kassalikviditet (%)**-Nyckeltalet visar omsättningstillgångarnas procent av kortfristiga skulder.

**Soliditet (%)**- Nyckeltalet visar hur många procent det justerade egna kapitalet är i förhållande till den totala balansomslutningen.

## Förändring i eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående belopp	21 651 131	5 245 990	1 819 170	-15 486 508	20 695
Enligt stämmobeslut				20 695	-20 695
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavgifter					
Avsättning underhållsfond			209 169	-209 169	
Ianspråk av underhållsfond			-35 506	35 506	
Årets resultat					142 644
Belopp vid årets utgång	21 651 131	5 245 990	1 992 833	-15 639 476	142 644

### **Resultatdisposition**

Förslag till disposition av föreningens balanserade underskott:

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust enligt föreningsstämma 2025	-15 465 813
Reservering underhållsfond	-209 169
Ianspråk av underhållsfond	35 506
Årets överskott	142 644
	<hr/>
	-15 496 832

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-15 496 832
<hr/>
-15 496 832

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	3	2 228 786	2 138 151
Övriga rörelseintäkter	4	361 977	101 614
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 590 763</b>	<b>2 239 765</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-459 550	-451 276
Reparation och underhåll	6	-311 337	-144 045
Periodiskt underhåll	7	-35 506	0
Taxebundna kostnader	8	-593 007	-559 541
Övriga externa kostnader	9	-153 204	-230 861
Personalkostnader	10	-115 912	-112 954
Avskrivningar	11, 1	-252 472	-252 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 920 988</b>	<b>-1 751 149</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>669 775</b>	<b>488 616</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 952	25 229
Räntekostnader		-529 083	-493 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-527 131</b>	<b>-467 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>142 644</b>	<b>20 695</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>142 644</b>	<b>20 695</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>142 644</b>	<b>20 695</b>

## BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

30 620 274

30 872 746

**Summa materiella anläggningstillgångar**

30 620 274

30 872 746

**Summa anläggningstillgångar**

30 620 274

30 872 746

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar medlemsavgifter

110 369

64 123

Övriga fordringar

36 258

130 633

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 751

51 328

**Summa kortfristiga fordringar**

201 378

246 084

##### Kassa och bank

Kassa och bank

1 222 067

954 111

**Summa kassa och bank**

1 222 067

954 111

**Summa omsättningstillgångar**

1 423 445

1 200 195

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**32 043 719**

**32 072 941**

## BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		21 651 131	21 651 131
Upplåtelseavgifter		5 245 990	5 245 990
Fond för yttre underhåll	12	1 992 833	1 819 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 889 954</b>	<b>28 716 291</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-15 639 476	-15 486 508
Årets resultat		142 644	20 695
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 496 832</b>	<b>-15 465 813</b>

##### Summa eget kapital

13 393 122                      13 250 478

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	18 173 750	18 388 950
Leverantörsskulder		61 767	55 367
Skatteskulder		143 556	132 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 524	245 565
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 650 597</b>	<b>18 822 463</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**32 043 719                      32 072 941**

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		669 775	488 616
Årets avskrivningar		252 472	252 472
Ränteintäkter		1 952	25 229
Räntekostnader		-529 083	-493 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		395 116	273 167
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		44 706	-133 902
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		43 334	14 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		483 156	153 551
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring investeringsverksamheten		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-215 200	-215 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-215 200	-215 200
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		267 956	-61 649
		954 111	1 015 760
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		1 222 067	954 111

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år beräknat från anskaffningsåret 2007. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 3 Årsavgifter och hyror

Årsavgift	2 113 551	2 014 139
Hysesintäkter bostäder	99 207	94 484
Hysesintäkter lokal/förråd	16 028	29 528
	<hr/>	<hr/>
	2 228 786	2 138 151

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

Bredband	88 730	82 134
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 232	5 443
Avgifter andrahandsuthyrning	15 643	6 685
Försäkringsersättningar	239 676	0
Övrigt	9 692	7 352
	<hr/>	<hr/>
	361 973	101 614

### Not 5 Fastighetskostnader

Fastighet	161 416	156 716
Fastighetsskötsel, utöver avtal	15 450	35 091
Vinterväghållning	32 751	23 803
Försäkringspremie	84 667	77 928
Bredband	88 800	86 280
Fastighetsavgift/skatt	76 466	67 090
Städdag/gård	0	725
Förbrukningsmtrl	0	3 643
	<hr/>	<hr/>
	459 550	451 276

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Not 6 Reparation och underhåll</b>		
Lokaler	0	16 732
Tvättstuga	15 846	1 426
Lås	4 077	0
VVS	4 416	0
Värmeanläggning	0	2 152
Tele/kabel/teleport	10 303	17 050
Tak	25 158	11 042
Markytor/anläggning	7 275	0
Konsultarvode	0	46 532
Vattenskada	244 262	44 171
Övrigt	0	4 940
	<u>311 337</u>	<u>144 045</u>
<b>Not 7 Periodiskt underhåll</b>		
Konsultarvode/underhållsplan	<u>35 506</u>	<u>0</u>
	35 506	0
<b>Not 8 Taxebundna kostnader</b>		
El	86 092	87 049
Värme	253 615	252 154
Vatten	183 392	161 319
Sophämtning/renhållning	<u>69 908</u>	<u>59 019</u>
	593 007	559 541
<b>Not 9 Övriga externa kostnader</b>		
Juridiska arvoden	0	48 094
Revisionsarvode	29 490	40 909
Förvaltningsarvode	70 260	93 750
Förvaltningsarvode, utöver avtal	39 562	-2 056
Administration	2 007	2 444
Bankkostnader	5 265	7 367
Övriga externa kostnader	<u>6 620</u>	<u>40 352</u>
	153 204	230 860
<b>Not 10 Arvoden</b>		
<b>Följande ersättningar har utgått:</b>		
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	<u>27 712</u>	<u>27 004</u>
	115 912	112 954

## NOTER

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	34 479 260	34 479 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>34 479 260</b>	<b>34 479 260</b>
Ingående avskrivningar	-3 606 514	-3 354 042
Årets avskrivningar	<b>-252 472</b>	<b>-252 472</b>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 858 986	-3 606 514
Utgående redovisat värde	<b>30 620 274</b>	<b>30 872 746</b>
Redovisat värde byggnader	21 397 014	21 649 486
Redovisat värde mark	9 223 260	9 223 260
	<b>30 620 274</b>	<b>30 872 746</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	52 923 000	32 352 000
Mark	16 800 000	22 600 000
Totalt taxeringsvärde	<b>69 723 000</b>	<b>54 952 000</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Not 12 Underhållsfond</b>		
Avsättning till underhållsfonden		
Belopp vid årets ingång	1 819 170	1 654 314
Ianspråktagit under året	-35 506	0
Avsättning enligt stadgarna	209 169	164 856
Belopp vid årets utgång	<b>1 992 833</b>	<b>1 819 170</b>

<b>Not 13 Långfristiga skulder</b>	<b>Villkors- period</b>	<b>Ränte- sats 31/12</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Nordea	2026-11-19	2,460%	3 091 750	3 131 750
Nordea	2026-12-21	2,460%	5 252 350	5 286 550
Nordea	2026-03-19	2,830%	9 829 650	9 970 650
Summa skulder till kreditinstitut			<b>18 173 750</b>	<b>18 388 950</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder			-18 173 750	-18 388 950
Summa långfristiga skulder			<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	21 245 000	21 245 000
Varav fastighetsinteckningar	21 245 000	21 245 000

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-06-05

Göteborg den dag som framgår av elektroniska signaturer

Andreas Sjöholm

Fredrik Gustafsson

Linda Persson

Mattias Bergmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur  
MOORE Ranby AB

Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor

Katrin Khosravian  
Lekmannarevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LINDA CARINA PERSSON

### Ledamot

Serienummer: 100eaa291a7a72[...]b7a435d699434  
IP: 213.204.xxx.xxx  
2026-06-08 09:24:06 UTC



## Per Andreas Sjöholm

### Ordförande

Serienummer: 783d30a0147489[...]6dbd21135e212  
IP: 31.15.xxx.xxx  
2026-06-08 09:28:54 UTC



## Mattias Bergmark

### Ledamot

Serienummer: 2908d1af93a3d6[...]jce0d30bb119f0  
IP: 95.194.xxx.xxx  
2026-06-08 09:29:48 UTC



## Fredrik Gustafsson

### Ledamot

Serienummer: c0823b5b3048ba[...]5e5be62a6113a  
IP: 80.252.xxx.xxx  
2026-06-08 10:27:33 UTC



## Lars Jonas Åkerlind

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 44102bc39e3719[...]jceb9bb86282b8  
IP: 212.247.xxx.xxx  
2026-06-08 11:31:49 UTC



## Katrin Khosravian Garousi

### Internrevisor

Serienummer: b2790ca0a50e0b[...]63ae832433ca0  
IP: 213.204.xxx.xxx  
2026-06-08 11:38:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.