

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

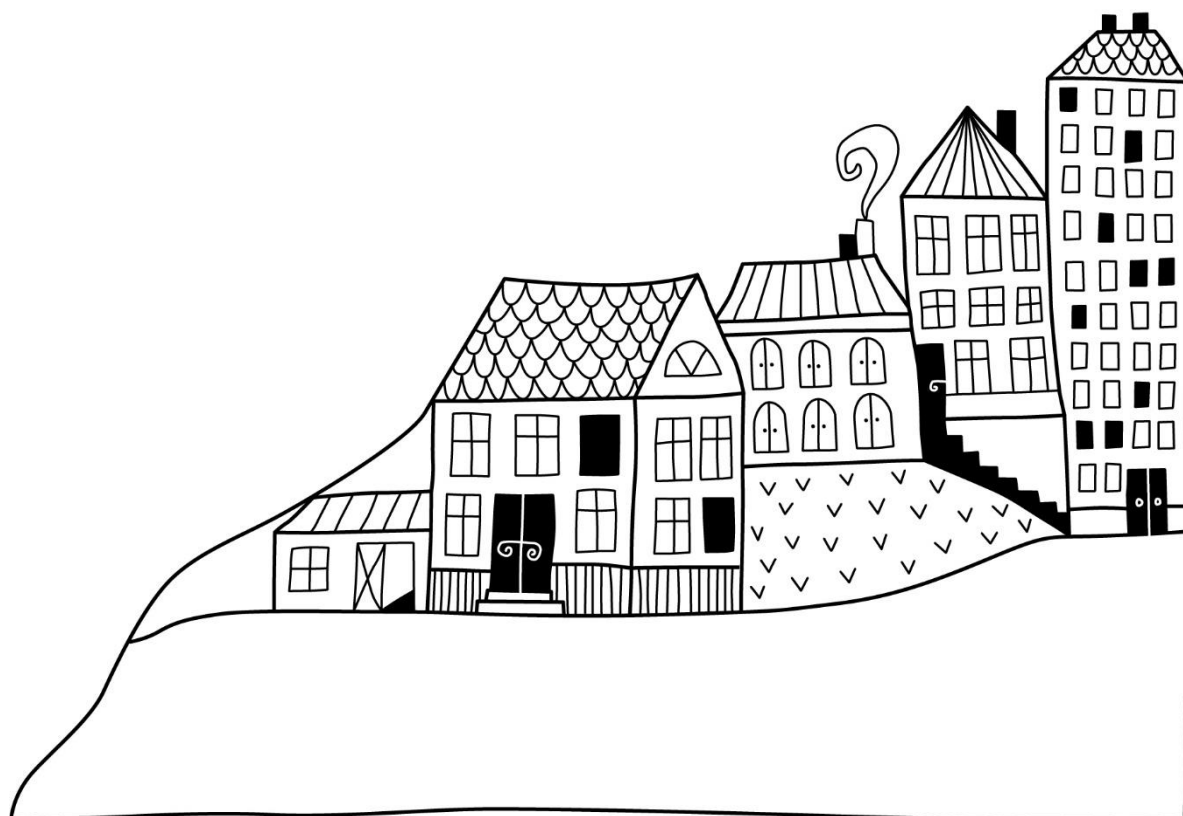
RBF Älvhög
Org nr: 763000-0276





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älvhög får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-09-26. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för externa tjänster samt lägre underhållskostnader. Driftkostnaderna har minskat tack vare lägre kostnader för (utöver redan nämnda underhåll) bevakningar samt obligatoriska besiktningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 64% till 82%.

I resultatet ingår avskrivningar med 196 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 242 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fingal 2 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Elfhögsgatan 13 A och B i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	10
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 995 m²

Årets taxeringsvärde 11 081 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 081 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Telia	Kabel-TV
Telia	Fiber
Telia	Telefoni
EL	Vattenfall
Fjärrvärme	Trollhättans energi
Stol:s AB	Snöröjning och sandning
Riksbyggen	Städning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1987
Omfogning av fasad	1990
Takomläggning	1993
Byte av lägenhetsdörr	2002
Stamreovering, avlopp	2005
Montering av takfläktar	2005–2006
Elsanering, del av källare	2007
Bastu i källaren	2008–2009
Byte av entrédörrar	2012
Ommålning av fönster södra och västra sidan av fasad	2013
Ommålning av fönster norra sidan av fasad	2014
Byte av vissa fönster på södersida	2015
Ommålning samt reovering av grunden, hela huset	2015
Elsanering, delar av huset	2016
Byte av tvättmaskiner samt trädäck	2017
Installationer	2018
Installationer VA/sanitet	2019



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Klaar	Ordförande	2022
Viktor Helldén	Ledamot	2022
Adam Drechsel	Ledamot	2021
Erik Larsson	Ledamot	2021
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Massimo Risolo	Suppleant	2021
Prabhu Kettavarampalayam Ramanathan	Suppleant	2021
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisorcentrum i Skövde, Louise Ekström	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petter Rydén	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2%.

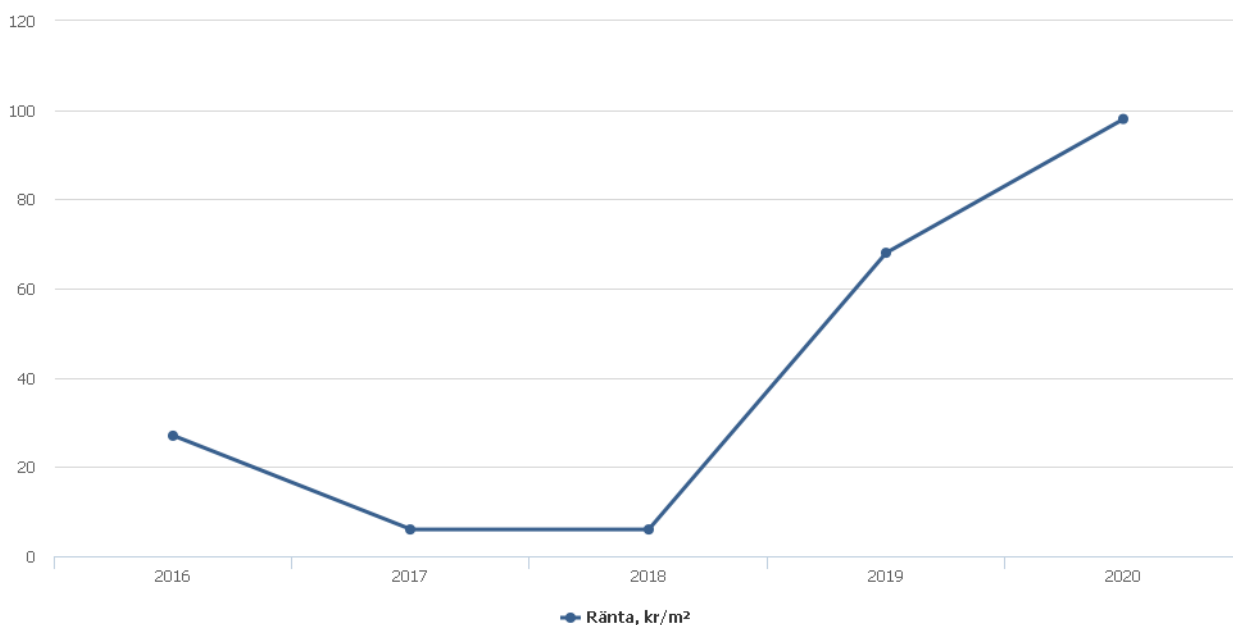
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	739	732	652	682	682
Resultat efter finansiella poster	46	-224	68	-37	150
Balansomslutning	7 609	7 693	1 159	1 071	1 246
Soliditet %	7	6	62	60	0
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	82	64	117	79	0
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	33	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	710	646	646	646
Ränta, kr/m ²	98	180	6	6	27
Lån, kr/m ²	6 936	7 135	317	391	462



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 499	33 744	595 223	-224 292
Disposition enl. årsstämmobeslut			-224 292	224 292
Reservering underhållsfond		30 000	-30 000	
Årets resultat				45 971
Vid årets slut	86 499	63 744	340 931	45 971

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	370 931
Årets resultat	45 971
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-30 000
Summa	386 903

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **386 903**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	739 369	732 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 133	75 093
Summa rörelseintäkter		821 502	807 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-371 280	-511 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 168	-119 588
Personalkostnader	Not 6	-27 401	-24 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 364	-196 364
Summa rörelsekostnader		-678 213	-851 940
Rörelseresultat		143 290	-44 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 331	-179 596
Summa finansiella poster		-97 318	-179 596
Resultat efter finansiella poster		45 971	-224 292
Årets resultat		45 971	-224 292



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 295 731	7 492 095
Summa materiella anläggningstillgångar		7 295 731	7 492 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		7 305 231	7 501 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 740	-147
Övriga fordringar	Not 9	7 678	8 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 665	10 901
Summa kortfristiga fordringar		40 083	19 487
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	263 650	172 266
Summa kassa och bank		263 650	172 266
Summa omsättningstillgångar		303 732	191 752
Summa tillgångar		7 608 963	7 693 347



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	86 499	86 499	
Fond för yttre underhåll	63 744	33 744	
Summa bundet eget kapital	150 243	120 243	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	340 931	595 223	
Årets resultat	45 971	-224 292	
Summa fritt eget kapital	386 903	370 931	
Summa eget kapital	537 146	491 174	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 158 750	6 900 978
Summa långfristiga skulder		6 158 750	6 900 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	742 228	198 000
Leverantörsskulder		40 420	0
Övriga skulder		0	5 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	130 420	98 072
Summa kortfristiga skulder		913 068	301 195
Summa eget kapital och skulder		7 608 963	7 693 347



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	91
Fastighetsförbättring	Linjär	20
Stambyte	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	716 868	706 286
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-299	-299
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-1 800
Rabatter	0	-836
Summa nettoomsättning	739 369	732 151

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	68 471	68 471
Övriga ersättningar	8 660	6 502
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	4 824	120
Summa övriga rörelseintäkter	82 133	75 093

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-82 599
Reparationer	-2 923	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 151	-26 163
Försäkringspremier	-22 522	-21 626
Kabel- och digital-TV	-68 368	-68 368
Obligatoriska besiktningar	0	-14 400
Bevakningskostnader	0	-22 275
Snö- och halkbekämpning	-5 188	-8 781
Förbrukningsinventarier	0	-5 592
Vatten	-36 124	-35 310
Fastighetsel	-34 412	-48 552
Uppvärmning	-155 778	-156 457
Sophantering och återvinning	-18 814	-20 925
Summa driftskostnader	-371 280	-511 048

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 951	-59 517
Arvode, yrkesrevisorer	-12 213	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-925	-2 413
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 081	-10 465
Kontorsmateriel	-375	0
Medlems- och föreningsavgifter	-893	-1 393
Konsultarvoden	0	-12 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-21 000
Summa övriga externa kostnader	-83 168	-119 588

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-2 850	-5 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-14 700
Sociala kostnader	-6 551	-4 990
Summa personalkostnader	-27 401	-24 940

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-61 050	-61 050
Avskrivningar tillkommande utgifter	-135 315	-135 315
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-196 364	-196 364

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 090 961	2 090 961
Tillkommande utgifter	6 765 725	
	8 856 686	2 090 961
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	6 765 725
	0	6 765 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 856 686	8 856 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 229 276	-1 168 226
Tillkommande utgifter	-135 314	
	-1 364 590	-1 168 226
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-61 050	-61 050
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-135 315	-135 314
	-196 365	-196 364
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 560 955	-1 364 590
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 295 731	7 492 095
Varav		
Byggnader	800 635	861 685
Tillkommande utgifter	6 495 096	6 630 410
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 081 000	11 081 000
Totalt taxeringsvärde	11 081 000	11 081 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 681 000</i>	<i>3 681 000</i>



Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	7 609	8 597
Skattekonto	69	136
Summa övriga fordringar	7 678	8 733

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 622	10 901
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 043	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 665	10 901

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	26 750	14 993
Transaktionskonto	236 900	157 273
Summa kassa och bank	263 650	172 266

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 900 978	7 098 978
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 000	-198 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-544 228	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 158 750	6 900 978

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-01-14	680 228,00	0,00	68 000,00	612 228,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-03-01	2 951 250,00	0,00	65 000,00	2 886 250,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-06-01	3 467 500,00	0,00	65 000,00	3 402 500,00
Summa			7 098 978,00	0,00	198 000,00	6 900 978,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 000 kr samt omförhandla ett lån på 544 228 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 792 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 5 910 978 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 551	0
Upplupna räntekostnader	5 844	6 135
Upplupna elkostnader	4 977	5 790
Upplupna vattenavgifter	3 044	2 882
Upplupna värmekostnader	20 525	21 338
Upplupna kostnader för renhållning	3 136	3 041
Upplupna styrelsearvoden	20 850	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 093
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 860
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 492	54 934
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 420	98 072

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 131 500	7 131 500

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Klaar

Viktor Helldén

Adam Drechsel

Erik Larsson

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorcentrum i Skövde AB

Revisorcentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad Revisor



Brf Älvhög

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Älvhög i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557446697664

Dokument

Årsredovisning 2020 FF 301500
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2021-05-11 20:19:25 CEST (+0200) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-06-01 14:41:02 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Erik Larsson (EL)
Brf Älvhög (Ledamot)
cider7.0@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK LARSSON"
Signerade 2021-05-17 15:16:29 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)
Brf Älvhög (Revisor)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2021-06-01 14:41:02 CEST (+0200)

Kristian Bäckström (KB)
Brf Älvhög (Ledamot)
kristian.backstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTIAN BÄCKSTRÖM"
Signerade 2021-05-17 08:42:40 CEST (+0200)

Johan Klaar (JK)
Brf Älvhög (Ledamot)
brfalvhog@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN KLAAR"
Signerade 2021-05-11 22:39:52 CEST (+0200)

Viktor Helldén (VH)

Adam Drechsel (AD)



Verifikat

Transaktion 09222115557446697664

Brf Älvhög (Ledamot)
viktor@SM-Tech.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Viktor Lars Ingemar Helldén"
Signerade 2021-05-11 20:35:26 CEST (+0200)*

Brf Älvhög (Ledamot)
adam.drechsel@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM DRECHSEL"
Signerade 2021-05-17 14:11:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

