

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

BRF Älvbrinken  
Org nr: 794000-4091



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Ordlista

Revisionsberättelse



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Älvbrinken får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 009 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 110 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 15 och Skäppan 28 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 186 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-73. Fastigheternas adresser är Skäppan 28:storgatan 6B-C, Västra Brinkvägen 7-21, 903 20 Umeå; Lien 15: Östra Brinkvägen 23-57 (udda), 903 21 Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kokvrå | 14    |
| 1 rum och kök    | 8     |
| 2 rum och kök    | 22    |
| 3 rum och kök    | 110   |
| 4 rum och kök    | 32    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 106   |
| Antal p-platser | 72    |
| Antal lokaler   | 50    |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea              | 27 970 m <sup>2</sup> |
| <b>Bostäder bostadsrätt</b> | 13 641 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea           | 13 641 m <sup>2</sup> |
| <b>Lokaler hyresrätt</b>    | 151 m <sup>2</sup>    |
| <b>Total lokalarea</b>      | 151 m <sup>2</sup>    |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 236 507 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 236 507 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### 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 456 tkr och planerat underhåll för 967 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3238 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| <b>Årets utförda underhåll</b> |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>Beskrivning</b>             | <b>Belopp</b> |
| Gemensamma utrymmen            | 139 226       |
| Installationer                 | 827 619       |



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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Göran Wahlström            | Ordförande           | 2025                                 |
| Lena Borgemo               | Vice ordförande      | 2025                                 |
| Lars Åke Hjelt             | Sekreterare          | 2024                                 |
| Marita Brännström          | Ledamot              | 2024                                 |
| Annika Sjögren             | Ledamot              | 2024                                 |
| Viktoria Nätterlund        | Ledamot Riksbyggen   |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Thomas Vänström            | Suppleant            | 2024                                 |
| Ingrid Mjelle              | Suppleant            | 2024                                 |
| Annika Isaksson            | Suppleant Riksbyggen |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Helena Åström              | Auktoriserad revisor   | 2024                                 |
| Bo-Gunnar Berglund         | Förtroendevald revisor | 2024                                 |

| <b>Valberedning</b>                  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Birger Söderlind                     | 2024                                 |
| Bo-Gunnar Berglund                   | 2024                                 |
| Carina Bergenstråhle, sammankallande | 2024                                 |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 254 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 255 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 8 093     | 7 691     | 7 523     | 7 427     | 7 283     |
| Resultat efter finansiella poster*             | -899      | -4 514    | -6 238    | -2 313    | -4 298    |
| Soliditet %*                                   | 2         | 5         | 18        | 35        | 40        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 89        | 88        | 88        | 88        | 83        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 575       | 547       | 554       | 549       | 543       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 183       | 166       | 162       | 159       | 154       |
| Sparande kr/kvm*                               | 78        | 93        | 152       | 125       | 191       |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 2 079     | 2 127     | 1 734     | 1 451     | 1 463     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 102     | 2 150     | 1 753     | 1 467     | 1 480     |
| Räntekänslighet %*                             | 3,7       | 3,9       | 3,2       | 2,7       | 2,7       |

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår berdbandsavgifter

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader och höjda driftkostnader. För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetmötet våren 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 10 % från och med den 1 juli 2024.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 2 443 050       | 923 750             | 0                  | 0               | 2 658 996           | -4 513 851     |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                 | -4 513 851          | 4 513 851      |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 3 238 000       | -3 238 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -966 845        | 966 845             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                  |                 | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                 |                     | -899 214       |
| Vid årets slut                                    | 2 443 050       | 923 750             | 0                  | 2 271 155       | -4 126 010          | -899 214       |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                     | -1 854 854 |
| Årets resultat                          | -899 214   |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -3 238 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 966 845    |
| Summa                                   | -5 025 223 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-5 025 223**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 3  | 8 093 322                | 7 690 628                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 4  | 702 800                  | 831 142                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>8 796 122</b>         | <b>8 521 770</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 5  | -6 335 536               | -10 196 529              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 6  | -1 224 211               | -1 201 296               |
| Personalkostnader                                                           | Not 7  | -221 267                 | -221 439                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 8  | -1 008 946               | -1 005 203               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-8 789 959</b>        | <b>-12 624 467</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>6 162</b>             | <b>-4 102 697</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 9 861                    | 13 305                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -915 237                 | -424 459                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-905 376</b>          | <b>-411 154</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-899 214</b>          | <b>-4 513 851</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-899 214</b>          | <b>-4 513 851</b>        |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                        |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                                             |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar                                  |        |            |            |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 28 124 456 | 29 107 398 |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 204 387    | 230 391    |
| Summa materiella anläggningstillgångar                            |        | 28 328 843 | 29 337 789 |
| Finansiella anläggningstillgångar                                 |        |            |            |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 279 500    | 0          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                            | Not 14 | 670 000    | 670 000    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                           |        | 949 500    | 670 000    |
| Summa anläggningstillgångar                                       |        | 29 278 343 | 30 007 789 |
| Omsättningstillgångar                                             |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                                           |        |            |            |
| Övriga fordringar                                                 | Not 15 | 58 065     | 347 343    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 16 | 526 436    | 494 380    |
| Summa kortfristiga fordringar                                     |        | 584 501    | 841 722    |
| Kassa och bank                                                    |        |            |            |
| Kassa och bank                                                    | Not 17 | 1 209 757  | 1 387 990  |
| Summa kassa och bank                                              |        | 1 209 757  | 1 387 990  |
| Summa omsättningstillgångar                                       |        | 1 794 258  | 2 229 712  |
| Summa tillgångar                                                  |        | 31 072 601 | 32 237 501 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2024-06-30                  | 2023-06-30                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 3 366 800                   | 3 366 800                   |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 2 271 155                   | 0                           |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>5 637 955</strong>  | <strong>3 366 800</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -4 126 009                  | 2 658 996                   |
| Årets resultat                                  |        | -899 214                    | -4 513 851                  |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-5 025 223</strong> | <strong>-1 854 854</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>612 731</strong>    | <strong>1 511 946</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 18 | 13 844 180                  | 10 433 180                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>13 844 180</strong> | <strong>10 433 180</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 18 | 14 825 446                  | 18 897 796                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 487 818                     | 332 520                     |
| Skatteskulder                                   |        | 26 849                      | 1 667                       |
| Övriga skulder                                  | Not 19 | 0                           | 200                         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 1 275 577                   | 1 060 193                   |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>16 615 690</strong> | <strong>20 292 376</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>31 072 601</strong> | <strong>32 237 501</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                          | 2023/2024                  | 2022/2023                   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                            |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                      | 6 162                      | -4 102 697                  |
| <strong>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</strong> |                            |                             |
| Avskrivningar                                                        | 1 008 946                  | 1 005 203                   |
|                                                                      | <strong>1 015 108</strong> | <strong>-3 097 494</strong> |
| Erhållen ränta                                                       | 9 534                      | 12 141                      |
| Erlagd ränta                                                         | -877 535                   | -382 836                    |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>       |                            |                             |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                      | 257 548                    | -188 654                    |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                         | 357 962                    | -1 644 762                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>            | <strong>762 617</strong>   | <strong>-5 301 605</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                            |                            |                             |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                | -279 500                   | 0                           |
| Investeringar i inventarier                                          | 0                          | -112 290                    |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>            | <strong>-279 500</strong>  | <strong>-112 290</strong>   |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                           |                            |                             |
| Amortering av lån                                                    | -661 350                   | -80 300                     |
| Upptagna lån                                                         | -0                         | 5 500 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>           | <strong>-661 350</strong>  | <strong>5 419 700</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                    |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                     | -178 233                   | 5 805                       |
| Likvida medel vid årets början                                       | 1 387 990                  | 1 382 185                   |
| Likvida medel vid årets slut                                         | 1 209 757                  | 1 387 990                   |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## 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              | 100      |
| Standardförbättringar | Linjär              | 30-50    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 30       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Ersättande Årsredovisning

Denna årsredovisning ersätter tidigare avlämnad årsredovisning daterad 2024-11-15 då två rader i balansräkningen fallit bort i misstag



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

### Not 3 Nettoomsättning

|                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 7 318 572                | 6 969 960                |
| Hyror, bostäder                       | -600                     | 0                        |
| Hyror, lokaler                        | 135 204                  | 135 108                  |
| Hyror, p-platser                      | 641 313                  | 604 950                  |
| Hyror, övriga                         | 144                      | 144                      |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -2 684                   | -1 900                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -41 187                  | -26 934                  |
| Elavgifter                            | 42 560                   | 9 300                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>8 093 322</b>         | <b>7 690 628</b>         |

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balkonginglasning                      | 482 640                  | 482 640                  |
| Övriga ersättningar                    | 76 754                   | 61 971                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -13                      | -10                      |
| Övriga rörelseintäkter                 | 22 457                   | 27 920                   |
| Försäkringsersättningar                | 120 962                  | 258 621                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>702 800</b>           | <b>831 142</b>           |

### Not 5 Driftskostnader

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -966 845                 | -4 790 451               |
| Reparationer                         | -456 382                 | -831 692                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -306 583                 | -300 624                 |
| Försäkringspremier                   | -260 523                 | -216 062                 |
| Kabel- och digital-TV                | -366 537                 | -393 300                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 400                    | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -19 608                  | -9 200                   |
| Bevakningskostnader                  | 0                        | -12 021                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -536 193                 | -563 263                 |
| Förbrukningsinventarier              | -20 978                  | -37 071                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 000                   | 0                        |
| Vatten                               | -641 348                 | -590 260                 |
| Fastighetsel                         | -313 132                 | -248 264                 |
| Uppvärmning                          | -1 563 415               | -1 446 688               |
| Sophantering och återvinning         | -360 513                 | -266 404                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -523 879                 | -491 229                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-6 335 536</b>        | <b>-10 196 529</b>       |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> | <b>2022-07-01</b><br><b>2023-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -1 076 364                             | -1 012 773                             |
| IT-kostnader                               | -4 605                                 | -3 724                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -30 469                                | -29 125                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -3 866                                 | 0                                      |
| Övriga förvaltningskostnader               | -38 877                                | -61 652                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -26 808                                | -31 697                                |
| Representation                             | -2 015                                 | 0                                      |
| Kontorsmateriel                            | -6 683                                 | 0                                      |
| Telefon och porto                          | -11 792                                | -41 305                                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -14 880                                | -14 880                                |
| Bankkostnader                              | -7 997                                 | -4 042                                 |
| Övriga externa kostnader                   | 145                                    | -2 100                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 224 211</b>                      | <b>-1 201 296</b>                      |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> | <b>2022-07-01</b><br><b>2023-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                                      | -27 306                                |
| Styrelsearvoden                                       | -87 000                                | -78 000                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -81 872                                | -81 200                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 000                                 | -1 856                                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                                      | -1 400                                 |
| Sociala kostnader                                     | -43 395                                | -31 677                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-221 267</b>                        | <b>-221 439</b>                        |

**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> | <b>2022-07-01</b><br><b>2023-06-30</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -154 554                               | -154 554                               |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -118 589                               | -118 589                               |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -709 799                               | -709 799                               |
| Avskrivning Installationer                                                               | -26 004                                | -22 261                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 008 946</b>                      | <b>-1 005 203</b>                      |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> | <b>2022-07-01</b><br><b>2023-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1                                      | 10 186                                 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 4 219                                  | 454                                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                                      | 87                                     |
| Övriga ränteintäkter                                          | 5 641                                  | 2 579                                  |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>9 861</b>                           | <b>13 305</b>                          |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -915 145                 | -424 459                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -92                      | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-915 237</b>          | <b>-424 459</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 15 970 604        | 15 970 604        |
| Mark                                          | 3 454 800         | 3 454 800         |
| Tillkommande utgifter                         | 26 555 000        | 26 555 000        |
| Markanläggning                                | 3 510 856         | 3 510 856         |
|                                               | <b>49 491 260</b> | <b>49 491 260</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Markanläggning                                | 0                 | 0                 |
|                                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>49 491 260</b> | <b>49 491 260</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -8 239 516         | -8 084 962         |
| Tillkommande utgifter                                  | -10 348 326        | -9 638 527         |
| Markanläggningar                                       | -1 796 019         | -1 677 431         |
|                                                        | <b>-20 383 861</b> | <b>-19 400 920</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -154 554           | -154 554           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -709 799           | -709 799           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -118 589           | -118 589           |
|                                                        | <b>-982 942</b>    | <b>-982 942</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-21 366 804</b> | <b>-20 383 862</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>28 124 456</b>  | <b>29 107 398</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 7 576 533  | 7 731 088  |
| Mark                  | 3 454 800  | 3 454 800  |
| Tillkommande utgifter | 15 496 875 | 16 206 674 |
| Markanläggningar      | 1 596 248  | 1 714 836  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 236 000 000 | 236 000 000 |
| Lokaler  | 507 000     | 507 000     |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>varav byggnader</i> | <i>155 507 000</i> | <i>155 507 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>81 000 000</i>  | <i>81 000 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                |                |
| Inventarier och verktyg                       | 249 971        | 249 971        |
| Installationer                                | 572 540        | 460 250        |
|                                               | <b>822 511</b> | <b>710 221</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                |                |
| Inventarier och verktyg                       | 0              | 0              |
| Installationer                                | 0              | 112 290        |
|                                               | <b>0</b>       | <b>112 290</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>822 511</b> | <b>822 511</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Inventarier och verktyg | -249 971        | -249 971        |
| Installationer          | -342 148        | -319 888        |
|                         | <b>-592 119</b> | <b>-569 859</b> |

**Årets avskrivningar**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | 0              | 0              |
| Installationer          | -26 004        | -22 261        |
|                         | <b>-26 004</b> | <b>-22 261</b> |

**Akkumulerade avskrivningar**

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| Inventarier och verktyg | -249 971 | -249 971 |
| Installationer          | -368 152 | -342 148 |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>-618 123</b> | <b>-592 119</b> |
|--|-----------------|-----------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Inventarier och verktyg | 0       | 0       |
| Installationer          | 204 387 | 230 391 |



**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2024-06-30     | 2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | 279 500        | 0          |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>279 500</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra aktier och andelar                            | 670 000        | 670 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>670 000</b> | <b>670 000</b> |

Föreningen äger en lägenhet som redovisas som anläggningstillgång till anskaffningsvärdet. Lägenhet nr 27 på Brinkvägen 9, 1 RKV 27,0 m2 disponeras av föreningen som gästlägenhet.

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2024-06-30    | 2023-06-30     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattefordringar               | 0             | 205 057        |
| Skattekonto                    | 58 065        | 29 996         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0             | 112 290        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>58 065</b> | <b>347 343</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 658          | 1 331          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 132 523        | 128 000        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 278 491        | 259 691        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 105 356        | 105 358        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 408          | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>526 436</b> | <b>494 380</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 12               | 36 976           |
| Transaktionskonto           | 1 209 745        | 1 351 014        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 209 757</b> | <b>1 387 990</b> |



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                      | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                       | 28 669 626        | 29 330 976        |
| Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut | -14 717 446       | -18 897 796       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut     | -108 000          |                   |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                              | <b>13 844 180</b> | <b>10 433 180</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 1,10%      | 2023-08-16          | 3 600 000,00         | -3 600 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| NORDEA       | 1,10%      | 2023-09-20          | 3 625 000,00         | -3 625 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 1,34%      | 2023-10-30          | 2 000 000,00         | -2 000 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK |            | 2024-09-01          | 4 191 096,00         | -4 129 096,00           | 62 000,00          | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 4,45%      | 2024-09-03          | 0,00                 | 5 127 446,00            | 0,00               | 5 127 446,00         |
| NORDEA       | 4,85%      | 2024-09-20          | 0,00                 | 3 625 000,00            | 0,00               | 3 625 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,70%      | 2024-09-22          | 1 496 700,00         | -998 350,00             | 498 350,00         | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 4,70%      | 2024-07-26          | 3 985 000,00         | 0,00                    | 20 000,00          | 3 965 000,00         |
| NORDEA       | 4,50%      | 2024-10-30          | 0,00                 | 2 000 000,00            | 0,00               | 2 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,75%      | 2025-09-01          | 0,00                 | 3 600 000,00            | 81 000,00          | 3 519 000,00         |
| NORDEA       | 0,83%      | 2025-11-19          | 4 433 180,00         | 0,00                    | 0,00               | 4 433 180,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,10%      | 2026-12-01          | 4 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 4 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,34%      | 2027-01-30          | 2 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 2 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>29 330 976,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>661 350,00</b>  | <b>28 669 626,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 000 kr och lån ska villkors ändras med 14 717 446 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 5 625 tkr och Stadshypotek lån om 9 092 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*



**Not 19 Övriga skulder**

|                             | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Övriga skulder              | 0          | 200        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>0</b>   | <b>200</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 92 679           | 54 977           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 24 195           | 59 159           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 69 516           | 209              |
| Upplupna elkostnader                                      | 15 225           | 13 850           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 164 173          | 0                |
| Upplupna värmekostnader                                   | 49 143           | 48 933           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 70 752           | 4 508            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 14 880           | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 56 559           | 180 723          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 718 455          | 697 835          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 275 577</b> | <b>1 060 193</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 116 900 | 32 116 900 |

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum (enligt digital signering)

\_\_\_\_\_  
Göran Wahlström

\_\_\_\_\_  
Viktoria Nätterlund från Riksbyggen

\_\_\_\_\_  
Lars Åke Hjelt

\_\_\_\_\_  
Annika Sjögren

\_\_\_\_\_  
Lena Borgemo

\_\_\_\_\_  
Marita Brännström

\_\_\_\_\_  
Bo-Gunnar Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Revata AB

\_\_\_\_\_  
Helena Åström  
Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# BRF Älvbrinken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Älvbrinken 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](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557533261534

## Dokument

Årsredovisning 240630  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-12-03 14:15:40 CET (+0100) av Annika Isaksson (AI)  
Färdigställt 2024-12-03 16:36:40 CET (+0100)

## Initierare

Annika Isaksson (AI)  
Riksbyggen  
annika.isaksson@riksbyggen.se

## Signerare

Göran Wahlström (GW)  
alvbrinkenumea.styrelsen@gmail.com  
+46703233140



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Göran Wahlström"  
Signerade 2024-12-03 16:04:47 CET (+0100)

Annika Sjögren (AS)  
nickansjo@hotmail.com  
+46730413213



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA SJÖGREN"  
Signerade 2024-12-03 16:05:53 CET (+0100)

Lars Åke Hjelt (LÅH)  
LARSHJELT@GMAIL.COM  
+46705521656



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Åke Hjelt"  
Signerade 2024-12-03 14:31:46 CET (+0100)

Marita Brännström (MB)  
Marita.brannstrom@dailyprint.se  
+46705593588



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARITA BRÄNNSTRÖM"  
Signerade 2024-12-03 14:50:57 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557533261534

Lena Borgemo (LB)  
lena.borgemo@gmail.com  
+46703351162



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENA BORGEMO"  
Signerade 2024-12-03 15:30:52 CET (+0100)

Viktoria Nätterlund (VN)  
Viktoria.Natterlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIKTORIA NÄTTERLUND"  
Signerade 2024-12-03 14:26:48 CET (+0100)

Bo-Gunnar Berglund (BB)  
bogberglund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo-  
Gunnar Berglund"  
Signerade 2024-12-03 16:07:10 CET (+0100)

Helena Åström (HÅ)  
helena.astrom@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Maria Helena Åström"  
Signerade 2024-12-03 16:36:40 CET (+0100)

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>

