

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Elgen**

772000-0228

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elgen, 772000-0228, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen med säte i Arvika äger fastigheten Arvika Älgen 6. Den totala bostadsytan är 3658 kvm fördelat på 58 privatbostadslägenheter. Föreningens mark innehåser med äganderätt. Föreningen har en antagen underhållsplan. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	58
Antal utflyttade medlemmar:	5
Antal inflyttade medlemmar:	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	58

#### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Årsavgifter, tkr	2 689	2 688	2 610	2 567
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter	98	98	97	
Resultat efter finansiella poster, tkr	401	407	690	565
Soliditet, %	45	38	32	26
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt, kr	735	735	714	
Skuldsättning per m <sup>2</sup> , kr	1 500	1 817	2 168	
Sparande per m <sup>2</sup> , kr	240	273	351	
Räntekänslighet, %	2	2,5	3	
Energikostnad per m <sup>2</sup> , kr	231	225	220	

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	364 880	408 900	182 916	3 000 904	407 136
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		150 000		-150 000	
Balanseras i ny räkning				407 136	-407 136
Årets resultat					401 136
<b>Vid årets slut</b>	<b>364 880</b>	<b>558 900</b>	<b>182 916</b>	<b>3 258 040</b>	<b>401 136</b>

*M*

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 659 176 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	3 258 040
Årets resultat	401 136
Totalt	<hr/> 3 659 176
Disponeras för	
Avsattes till fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	3 509 176
Summa	<hr/> 3 659 176

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

4

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter	2	2 732 629	2 721 603
Övriga rörelseintäkter		13 118	11 095
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 745 747</b>	<b>2 732 698</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 613 407	-1 479 483
Personalkostnader	4	-78 631	-78 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-442 898	-442 898
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 134 936</b>	<b>-2 001 012</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>610 811</b>	<b>731 686</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 788	41 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 463	-366 141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 675</b>	<b>-324 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>401 136</b>	<b>407 136</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>401 136</b>	<b>407 136</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>401 136</b>	<b>407 136</b>

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	9 487 886	9 930 784
Summa materiella anläggningstillgångar		9 487 886	9 930 784
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 487 886	9 930 784
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		32 290	-
Övriga fordringar		86 782	84 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 039	79 209
Summa kortfristiga fordringar		206 111	164 019
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		970 086	1 468 440
Summa kassa och bank		970 086	1 468 440
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 176 197	1 632 459
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 664 083	11 563 243

M

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		558 900	408 900
Medlemsinsatser		364 880	364 880
Reservfond		182 916	182 916
Summa bundet eget kapital		1 106 696	956 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 258 040	3 000 904
Årets resultat		401 136	407 136
Summa fritt eget kapital		3 659 176	3 408 040
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 765 872</b>	<b>4 364 736</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	5 081 621	6 238 717
Summa långfristiga skulder		5 081 621	6 238 717
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	407 096	407 096
Leverantörsskulder		11 714	38 565
Medlemmarnas reparationsfond	8	2 618	184 652
Övriga skulder		29 631	29 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 531	299 846
Summa kortfristiga skulder		816 590	959 790
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 664 083</b>	<b>11 563 243</b>

4

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	401 136	407 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	442 898	442 898
	<u>844 034</u>	<u>850 034</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>844 034</b>	<b>850 034</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-114 692	4 246
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-70 600	-63 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>658 742</b>	<b>791 196</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 157 096	-1 284 848
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 157 096</b>	<b>-1 284 848</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-498 354</b>	<b>-493 652</b>
Likvida medel vid årets början	1 468 440	1 962 092
Likvida medel vid årets slut	970 086	1 468 440

4

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	50
-Balkonger	40
-Förbättring fönster	30
-Passersystem	20

### Definition av nyckeltal

#### Årsavgifter

Intäkter från medlemmarnas årsavgifter för bostäder

#### Årsavgifter av totala rörelseintäkter, %

Andel av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från medlemmarnas årsavgifter

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) \* obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

#### Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

#### Skuldsättning per kvadratmeter

De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

#### Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Y

## Not 2 Årsavgifter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medlemmarnas årsavgifter, bostäder	2 688 579	2 688 044
Parkeringar	44 050	43 800
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond		-10 241
<b>Summa</b>	<b>2 732 629</b>	<b>2 721 603</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	55 876	48 213
Fastighetsskatt	72 600	72 000
Kabel-TV & bredband	109 092	92 872
Köpta tjänster för fastigheten	279 371	185 869
Reparation och underhåll	34 691	91 742
Drift och förbrukning	45 048	59 402
Vatten	241 539	250 535
El	68 123	70 231
Uppvärmning	534 853	501 943
Sophantering	70 503	68 138
Övrig administration	101 711	38 538
	<b>1 613 407</b>	<b>1 479 483</b>

## Not 4 Personal

### Styrelsearvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	70 000	70 000
<b>Summa</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
Sociala kostnader	8 631	8 631
	<b>78 631</b>	<b>78 631</b>

## Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	230 425	230 425
Balkonger	134 501	134 501
Förbättring fönster	41 881	41 881
Passersystem	36 091	36 091
<b>Summa</b>	<b>442 898</b>	<b>442 898</b>

P

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 880 824	18 880 824
	18 880 824	18 880 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 950 040	-8 507 142
-Årets avskrivning enligt plan	-442 898	-442 898
	-9 392 938	-8 950 040
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 487 886</b>	<b>9 930 784</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 400 000
	<b>24 200 000</b>	<b>24 000 000</b>

## Not 7 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	407 096	407 096
Amortering inom 1-5 år (Långfristig skuld)	1 321 973	1 628 384
Amortering efter 5 år (Långfristig skuld)	3 759 648	4 610 333
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>5 488 717</b>	<b>6 645 813</b>

Långgivare	Villkorsändringsdag	Skuldbelopp	Räntesats
Westra Wermlands Sparbank	Bund 3 mån	3 391 728	3,29%
Westra Wermlands Sparbank	Bund 3 mån	93 589	3,49%
Westra Wermlands Sparbank	Bund 3 mån	2 003 400	3,29%
		<b>5 488 717</b>	

## Not 8 Inre reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	184 652	175 755
Under året insatta medel	0	10 241
Under året uttagna medel	-182 034	-1 344
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 618</b>	<b>184 652</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

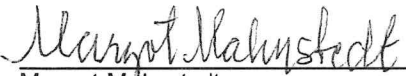
### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån:		
Fastighetsinteckningar	12 544 500	12 544 500

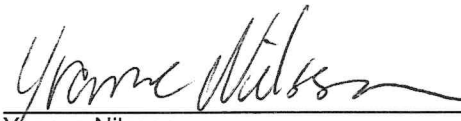
4

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-15

  
Margot Malmstedt  
Styrelseordförande


20260415  
Datum

  
Yvonne Nilsson  
Styrelseledamot

20260415  
Datum

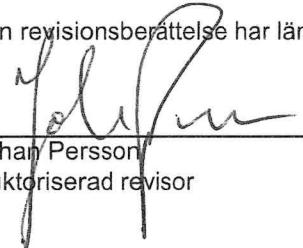
  
Jan-Åke Alfredsson  
Styrelseledamot

20260415  
Datum

  
Majken Magnusson  
Styrelseledamot

20260415  
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2026

  
Johan Persson  
Auktoriserad revisor