
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Älvhög
Org nr: 763000-0276





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älvhög får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år främst pga högre intäkter.

Driftkostnaderna som har ökat ganska lite jämfört med föregående år. Det som har ökat är el, uppvärmnings samt vattenkostnaderna. Även räntekostnader har ökat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 58%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 71% till 25%.

I resultatet ingår avskrivningar med 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är momsregistrerad från och med 2023-04-24 för IMD avseende el och varmvatten.

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 m ²
Årets taxeringsvärde	12 126 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 126 000 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
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 7 tkr och planerat underhåll för 114 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 296 tkr/år (297 kr/m²/år) för de närmaste 30 åren. Avsättning 2023 har gjorts med 30 tkr (30 kr/m²/år). Enligt budget uppgår reservering (avsättning) för verksamhetsåret 2024 till 80 tkr (80 kr/m²). Underhållsfonden per 2023-12-31 är negativ och uppgår till -4tkr

Nuvarande avsättningsnivå är inte tillräcklig för att möta underhållsbehovet i underhållsplanen. Framtida avsättningar behöver höjas för att säkerställa tillräckliga medel avsätts till 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
Stamrening, 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 rening av grunden, hela huset	2015
Elsanering, delar av huset	2016
Byte av tvättmaskiner samt trädäck	2017
Installationer	2018
Installationer VA/sanitet	2019
Låsbyte	2022
IMD mätare	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	20 991
Huskropp utvändigt	92 517

Planerat underhåll

	År
Träfönster stort, målning utvändigt	2024
Torkrums utrustning	2024
Betongpannor, läkt, takavvattning	2025
Byte takfläkt	2025
Byte av elcentral och stigarledningar	2025



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	2025
David Levin	Vice ordförande	2024
Andrea Boschin	Ledamot/sekreterare	2025
Christoffer Sundqvist	Ledamot	2024
Stellan Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Carlsson	Suppleant	2024
Massimo Risolo	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Ekström, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Rydén	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Under året har föreningens årsavgifter höjts vid två tillfällen. Föreningens årsavgifter höjdes 2023-01-01 med 12,5%.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 17,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	962	756	755	739	732
Resultat efter finansiella poster*	-196	-250	-7	46	-224
Resultat exkl avskrivningar	4	-50	190	242	-28
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-26	-80	160	212	-58
Balansomslutning	7 188	7 550	7 386	7 609	7 693
Soliditet %*	1	4	7	7	6
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	25	71	79	82	64
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	58	10	34	33	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 015	807	808	789	779
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	739	739	720	710
Driftkostnader kr/kvm	665	659	433	373	0
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	551	500	433	373	0
Energikostnad kr/kvm*	390	279	275	227	242
Underhållsfond kr/kvm	-4	-34	94	64	34
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	30	30	30	30
Sparande kr/kvm*	107	109	191	244	55
Ränta kr/kvm	193	112	94	98	68
Skuldsättning kr/kvm*	6 910	6 930	6 737	6 936	7 135
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 910	6 930	6 737	6 936	7 135
Räntekänslighet %*	6,8	8,6	8,3	8,8	9,2

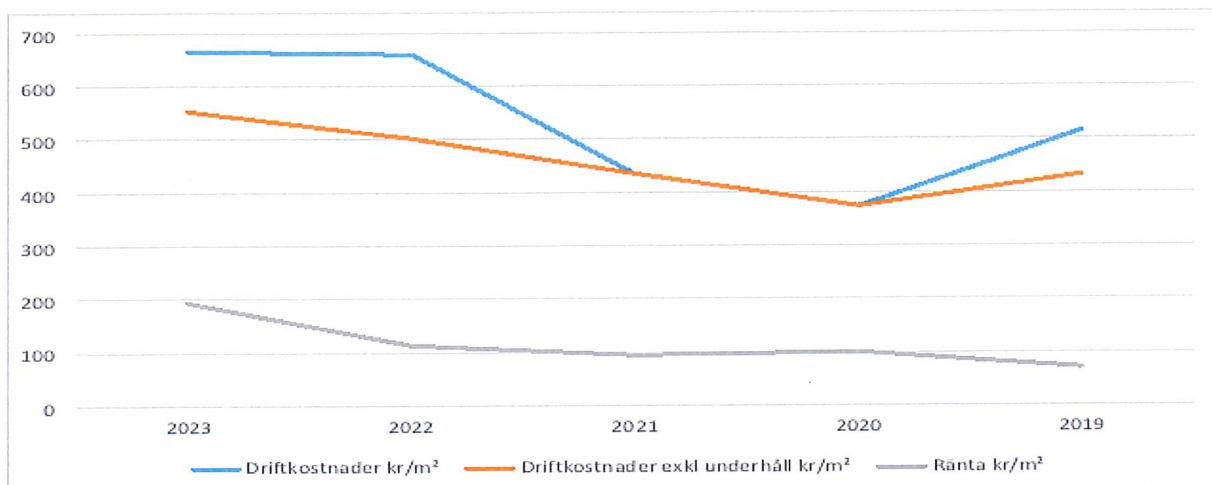
*obligatoriska nyckeltal

Obligatorisk upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -196 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +4 tkr.

För att bevara likviditeten i föreningen har det upprättats en flerårsbudget på fem år (2024-2028) samt gjordes likviditetsprognos för 2024. För att bevara bra likviditet och kunna utföra underhållsarbete måste årsavgifter höjas årligen. Styrelsen kommer att följa föreningens likviditetsutveckling framåttriktat.





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 eventuella andra obligatoriska avgifter.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 499	-34 248	478 272	-249 520
Disposition enl. årsstämmobeslut			-249 520	249 520
Reservering underhållsfond		30 000	-30 000	
Årets resultat				-195 942
Vid årets slut	86 499	-4 248	198 752	-195 942

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	228 752
Årets resultat	-195 942
Årets fondreservering enligt stadgarna	-30 000
Summa	2 810

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 810**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	962 280	756 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 496	79 696
Summa rörelseintäkter		1 057 776	835 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-661 591	-655 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 340	-92 528
Personalkostnader	Not 6	-39 244	-31 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-200 016	-200 016
Summa rörelsekostnader		-1 064 192	-980 042
Rörelseresultat		-6 416	-144 212
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 526	3 347
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	2 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 214	-111 483
Summa finansiella poster		-189 525	-105 308
Resultat efter finansiella poster		-195 942	-249 520
Årets resultat		-195 942	-249 520



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 706 638	6 903 004
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	211 805	215 457
Summa materiella anläggningstillgångar		6 918 443	7 118 459
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		6 927 943	7 127 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	66 615	61 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 128	47 488
Summa kortfristiga fordringar		96 743	109 384
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	163 490	312 987
Summa kassa och bank		163 490	312 987
Summa omsättningstillgångar		260 233	422 371
Summa tillgångar		7 188 175	7 550 030



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	86 499	86 499	
Fond för yttre underhåll	-4 248	-34 248	
Summa bundet eget kapital	82 251	52 251	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	198 752	478 272	
Årets resultat	-195 942	-249 520	
Summa fritt eget kapital	2 810	228 752	
Summa eget kapital	85 061	281 003	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 046 750	3 061 250
Summa långfristiga skulder		6 046 750	3 061 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	828 228	3 833 728
Leverantörsskulder		26 036	62 811
Skatteskulder		0	-5 899
Övriga skulder		679	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	201 421	317 137
Summa kortfristiga skulder		1 056 364	4 208 077
Summa eget kapital och skulder		7 188 175	7 550 030



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-195 942	-249 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	200 016	200 016
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 075	-49 504
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 492	-75 460
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-146 062	221 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 496	96 278
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-219 109
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-219 109
Finansieringsverksamheten		
Upptaget lån	200 000	400 000
Amortering	-220 000	-208 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	192 000
Årets kassaflöde	-149 496	69 170
Likvidamedel vid årets början	312 987	243 817
Likvidamedel vid årets slut	163 491	312 987



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	91
Fastighetsförbättring	Linjär	20
Stambyte	Linjär	50
Individuell mätning (IMD)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	868 052	734 844
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 550	-7 511
Vattenavgifter	17 120	0
Elavgifter	56 858	0
Summa nettoomsättning	962 280	756 133

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	68 172	68 172
Övriga ersättningar	4 598	9 122
Erhållna bidrag	10 735	0
Övriga rörelseintäkter	11 991	2 402
Summa övriga rörelseintäkter	95 496	79 696

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-113 508	-157 992
Reparationer	-6 725	-38 777
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 191	-28 861
Försäkringspremier	-24 262	-22 900
Kabel- och digital-TV	-71 615	-68 754
Återbäring från Riksbyggen	900	800
Serviceavtal	5 100	-11 700
Obligatoriska besiktningar	-4 688	-29 250
Förbrukningsinventarier	-7 520	0
Vatten	-58 816	-45 353
Fastighetsel	-141 585	-68 433
Uppvärmning	-187 827	-164 275
Sophantering och återvinning	-20 855	-20 134
Summa driftskostnader	-661 591	-655 629



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 455	-62 609
Arvode, yrkesrevisorer	-20 590	-14 350
Övriga förvaltningskostnader	-72 250	-4 864
Kreditupplysningar	-429	-186
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 625	-8 169
Medlems- och föreningsavgifter	-893	0
Bankkostnader	-2 099	-2 350
Summa övriga externa kostnader	-163 340	-92 528

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-9 900	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Sociala kostnader	-11 344	-6 168
Summa personalkostnader	-39 244	-31 868

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-61 050	-61 050
Avskrivningar tillkommande utgifter	-135 315	-135 315
Avskrivning Installationer	-3 652	-3 652
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-200 016	-200 016

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar Älvsborg	2 336	2 435
Andels utdelning Riksbyggen	190	912
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 526	3 347



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 090 961	2 090 961
Tillkommande utgifter	6 765 725	6 765 725
	8 856 686	8 856 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 856 686	8 856 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 412 426	-1 351 376
Tillkommande utgifter	-541 256	-405 942
	-1 953 682	-1 757 318
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-61 050	-61 050
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-135 314	-135 314
	-196 364	-196 364
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 150 046	-1 953 682
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 706 640	6 903 004
Varav		
Byggnader	617 487	678 537
Tillkommande utgifter	6 089 153	6 224 467
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 126 000	12 126 000
Totalt taxeringsvärde	12 126 000	12 126 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 926 000</i>	<i>3 926 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
	278 172	59 063
	278 172	59 063
Årets anskaffningar		
Individuell mätning (IMD)	0	219 109
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	278 172	278 172
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-62 715	-59 063
Årets avskrivningar Individuell mätning (IMD)	-3 652	-3 652
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 367	-62 715
Rest värde vid årets slut	211 805	215 457

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresse förening	9 500	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	9 500	9 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	11 608	7 039
Skattekonto	230	80
Momsfordringar	54 777	54 777
Summa övriga fordringar	66 615	61 896

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 522	11 739
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 652
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 606	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	20 097
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 128	47 488



Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	19 794	37 519
Transaktionskonto	143 696	275 468
Summa kassa och bank	163 490	312 987

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 874 978	6 894 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-222 000	-218 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-606 228	-3 615 728
Långfristig skuld vid årets slut	6 046 750	3 061 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,25%	2024-04-14	476 228,00	0,00	68 000,00	408 228,00
STADSHYPOTEK	5,25%	2024-04-19	0,00	200 000,00	2 000,00	198 000,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2025-03-01	2 756 250,00	0,00	65 000,00	2 691 250,00
STADSHYPOTEK	3,44%	2025-06-01	390 000,00	0,00	20 000,00	370 000,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2026-06-01	3 272 500,00	0,00	65 000,00	3 207 500,00
Summa			6 894 978,00	200 000,00	220 000,00	6 874 978,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 222 000 kr samt omförhandla två lån på 606 228 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 888 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 5 764 978 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt gällande amorteringsplan.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 370	4 943
Upplupna räntekostnader	18 463	7 387
Upplupna elkostnader	13 053	13 623
Upplupna vattenavgifter	4 449	0
Upplupna värmekostnader	27 637	26 429
Upplupna kostnader för renhållning	1 771	1 713
Upplupna revisionsarvoden	3 750	0
Upplupna styrelsearvoden	27 900	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 537	181 540
Beräknat förvaltningsarvode	0	25 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 491	55 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 421	317 137

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 131 500	7 131 500

Not 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

Christoffer Sundqvist

David Levin

Andrea Boschini

Stellan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Louise Ekström
RevisorsCentrum i Skövde AB
Auktoriserad Revisor



Verification

Transaction 09222115557519539709

Document

Årsredovisning

Main document

27 pages

Initiated on 2024-06-10 10:49:56 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2024-06-11 08:20:02 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Andrea Boschin (AB)

andrea.boschin513@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDREA BOSCHIN"

Signed 2024-06-10 19:07:42 CEST (+0200)

Christoffer Sundqvist (CS)

christoffer_sundqvist_94@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christoffer Oskar Sundqvist"

Signed 2024-06-10 16:26:52 CEST (+0200)

David Levin (DL)

david.levin83@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DAVID LEVIN"

Signed 2024-06-10 16:49:43 CEST (+0200)

Johan Klaar (JK)

brfalvhog@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN KLAAR"

Signed 2024-06-10 11:18:03 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557519539709

Stellan Nilsson (SN)

Stellan.Nilsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "STELLAN NILSSON"

Signed 2024-06-10 11:08:21 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)

louise.ekstrom@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE EKSTRÖM"

Signed 2024-06-11 08:20:02 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvhög

Org.nr 763000-0276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Älvhög för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Brf Älvhögt för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-06-11 06:36:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 22 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 planliga 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 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

