

# ÅRSREDOVISNING

# 2023

Bostadsrättsföreningen

Algutsrum

716431-2055



Konsult & Förvaltning  
Allt inom fastigheter

## DAGORDNING

### ENLIGT STADGARNA 15§

---

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Algutsrum får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

*En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.*

*Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.*

*Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.*

*Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.*

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |   |
|----------|---|
| s. 2–7   | Förvaltningsberättelse                              |
| s. 8     | Förändringar i eget kapital och resultatdisposition |
| s. 9     | Resultaträkning                                     |
| s. 10-11 | Balansräkning                                       |
| s. 12    | Kassaflödesanalys                                   |
| s. 13-14 | Noter   |
| s. 15    | Styrelsens signatur                                 |
| Bilaga 1 | Revisionsberättelse                                 |
| Bilaga 2 | Föreningens budget för kommande räkenskapsår        |
| Bilaga 3 | Om att bo i bostadsrättsförening                    |

*PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling*



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande i utan tidsbegränsning. §1, Brf Algutsrum stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13

Nuvarande stadgar registrerades 2020-07-09

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga kommun.

### STYRELSE

| Ordinarie ledamöter                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--|--------------------------------|
| Ann-Marie Engström, ordf.                      | 2025                           |
| Helena Modin                                   | 2024                           |
| Birgitta Linåker                               | 2024                           |
| Styrelsesuppleanter                            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Juciara Jonsson                                | 2024                           |
| Revisor  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB | 2024                           |

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening  
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-29



## FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar Ölands.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

## FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger följande fastigheter:

|   |          |
|---|----------|
| Algutsrum 3:41 – S:t Knuts väg 4        | 593 kvm  |
| Algutsrum 3:67 – Petrus Kåres väg 3 A-B | 855 kvm  |
| Algutsrum 3:68 – Petrus Kåres väg 5 A-B | 855 kvm  |
| Algutsrum 3:73 – Petrus Kåres väg 12    | 1143 kvm |
| Algutsrum 3:78 – Nymans väg 5           | 765 kvm  |
| Algutsrum 3:79 – Nymans väg 3           | 755 kvm  |
| Algutsrum 3:83 – Forsmans väg 6         | 1069 kvm |
| Algutsrum 3:88 – Nymans väg 7           | 761 kvm  |

Föreningens hus uppfördes 1992

## LÄGENHETSFÖRDELNING

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 4 rok   | 5 st            |
| 5 rok   | 5 st            |
| Totalt: | 10 st 1 113 kvm |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 2st.

## ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Parkering på uppfart                | 10 st     |
| Lokal                               | 0 st      |
| P-plats med laddmöjlighet för elbil | 0 st      |
| Total tomtarea                      | 6 796 kvm |
| Total BOA (bostadsarea)             | 1 113 kvm |
| Total lokalarea                     | 0 kvm     |



## TAXERINGSSINFORMATION

Algutsrum 3:41 – 1 430 000kr, varav byggnadsvärde 1 075 000kr  
Algutsrum 3:67 – 2 089 000kr, varav byggnadsvärde 1 705 000kr  
Algutsrum 3:68 – 2 089 000kr, varav byggnadsvärde 1 705 000kr  
Algutsrum 3:73 – 1 713 000kr, varav byggnadsvärde 1 298 000kr  
Algutsrum 3:78 – 1 672 000kr, varav byggnadsvärde 1 298 000kr  
Algutsrum 3:79 – 1 671 000kr, varav byggnadsvärde 1 298 000kr  
Algutsrum 3:83 – 1 705 000kr, varav byggnadsvärde 1 298 000kr  
Algutsrum 3:88 – 1 671 000kr, varav byggnadsvärde 1 298 000kr

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde  | 14 040 000 kr |
| Varav markvärde       | 3 065 000 kr  |
| Varav värde, bostäder | 10 975 000 kr |
| Varav värde, lokaler  | 0 kr          |

Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är för närvarande 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 9 287kr/år per hus för 2023

## AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning

PH Konsult & Förvaltning AB

Enligt stämmobeslut har styrelsen 6 500 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

## TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Senast utförda OVK | 2019-05 (ej godkänd) |
| Energideklaration  | 2022                 |
| Radonmätning       | 2021                 |

## KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 41 447kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

## KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 135 661kr



## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör under året ett positivt resultat i resultaträkningen på 91 257kr.

Föreningen gör avskrivningar om 100 000kr och sätter av 140 000 kr till yttre fond. Avskrivningen finns med i resultaträkningen, men påverkar inte föreningens likviditet. Avsättningen till yttre fond återfinns i balansräkningen.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar 143 252kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2023 har man beslutat om avgiftshöjning med 5 % från och med 2023-01-01. I budgetarbetet till 2024 beslutades om oförändrade avgifter.

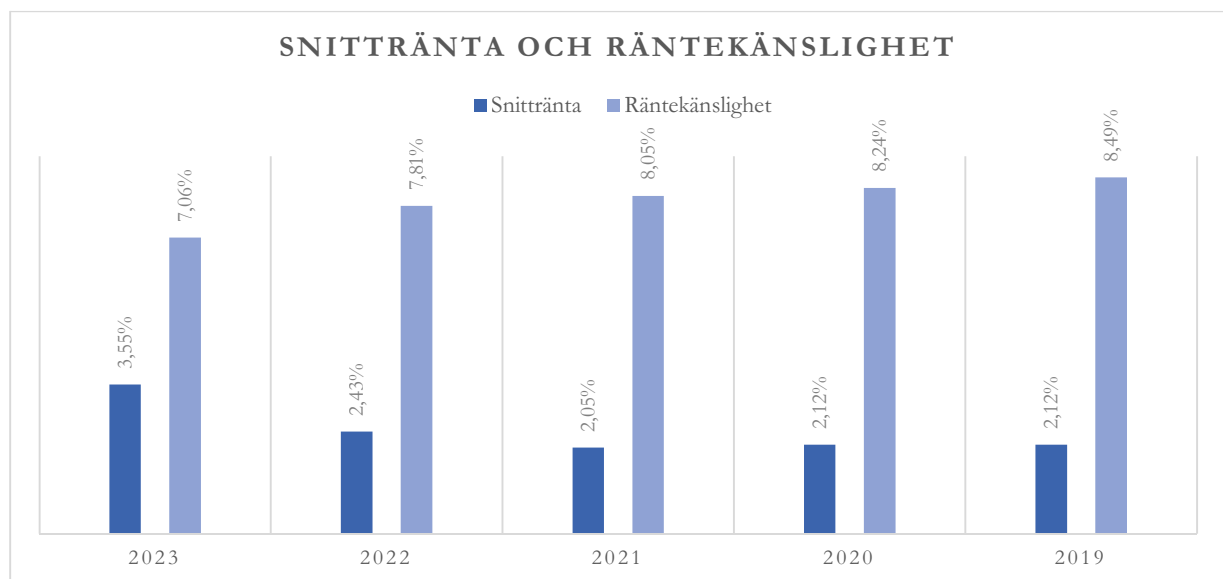
Budget innehåller avsättning till yttre fond om 140 000 kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 100 000 kr.

### BELÅNING

| Långgivare   | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld        | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|---------------------|------------------|
| Stadshypotek | 3 mån          | 5,67% | 87 500 kr           | 35 000           |
| Stadshypotek | 2027-03-30     | 4,30% | 1 747 310 kr        | 60 000           |
| Stadshypotek | 2026-06-30     | 1,29% | 2 494 400 kr        | 0                |
| Stadshypotek | 2027-03-30     | 2,95% | 168 842 kr          | 48 252           |
|              |                |       | <b>4 498 052 kr</b> | <b>143 252</b>   |

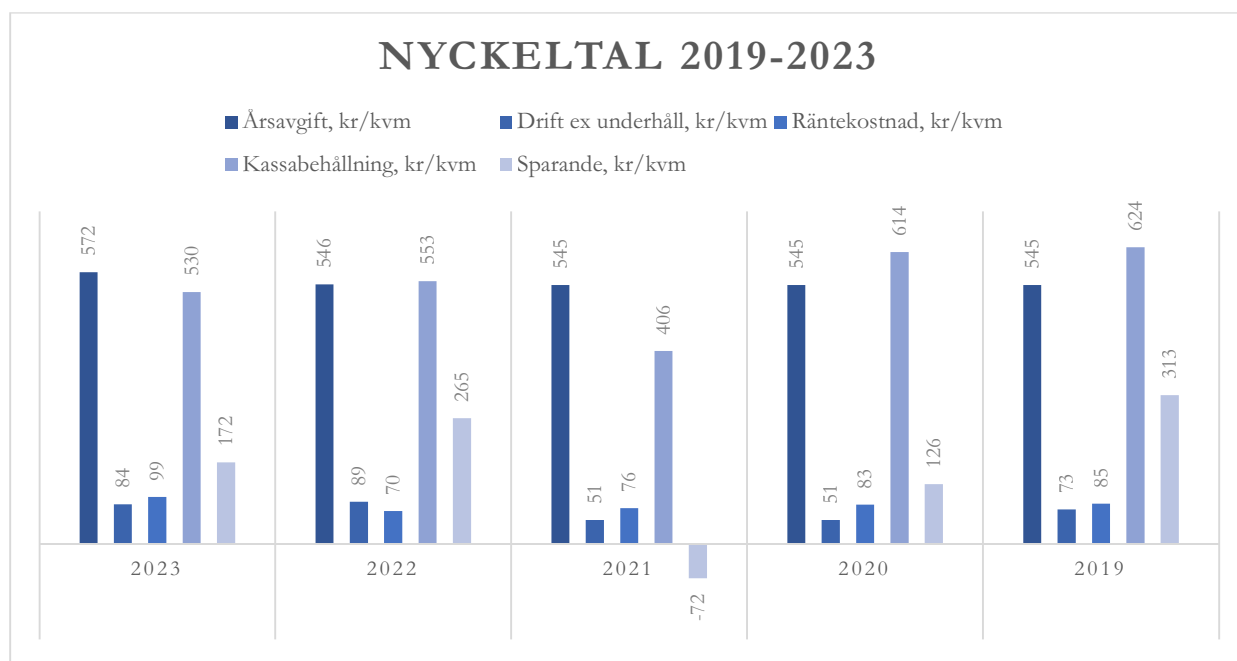
Genomsnittlig ränta

3,55%



## FLERÅRSÖVERSIKT

| RESULTAT                             | 2023           | 2022           | 2021            | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                      | 636 869        | 607 158        | 606 858         | 610 177        | 609 077        |
| Ränteintäkt, kr/kvm                  | 16             | 2              | 0               | 0              | 0              |
| Årsavgift, kr/kvm                    | 572            | 546            | 545             | 545            | 545            |
| Årsavgift, % andel av nettoomsätt.   | 100            | 100            | 100             | 100            | 100            |
| Räntekostnad, kr/kvm                 | 99             | 70             | 76              | 83             | 85             |
| Drift ex underhåll, kr/kvm           | 84             | 89             | 51              | 51             | 73             |
| Taxeringsvärde, kr/kvm               | 12 615         | 12 615         | 12 615          | 12 615         | 10 164         |
| Behållning yttre fond, kr/kvm        | -234           | 108            | 458             | 442            | 316            |
| Avskrivning, kr/kvm                  | 90             | 129            | 129             | 129            | 129            |
| <b>Årets resultat, kr</b>            | <b>91 257</b>  | <b>151 472</b> | <b>-224 357</b> | <b>-3 017</b>  | <b>204 683</b> |
| <b>Årets likviditetsövertakt, kr</b> | <b>191 257</b> | <b>295 272</b> | <b>-80 557</b>  | <b>140 783</b> | <b>348 483</b> |
| Total låneskuld, kr                  | 4 498 052      | 4 741 304      | 4 884 556       | 5 027 808      | 5 171 060      |
| Skuldsättning, kr/kvm                | 4 041          | 4 260          | 4 389           | 4 517          | 4 646          |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm           | 3 511          | 3 707          | 3 983           | 3 903          | 4 023          |
| Räntekänslighet, %                   | 7,00%          | 7,81%          | 8,05%           | 8,24%          | 8,49%          |
| Kassabehållning, kr/kvm              | 530            | 553            | 406             | 614            | 624            |
| Sparande, kr/kvm                     | 172            | 265            | -72             | 126            | 313            |
| Balansomslutning, kr                 | 6 459 817      | 6 469 953      | 6 448 966       | 6 824 046      | 6 977 588      |
| Soliditet, %                         | 27%            | 26%            | 24%             | 26%            | 25%            |
| Likviditet, %                        | 250%           | 30%            | 153%            | 1588%          | 1381%          |





### SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

### RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

### NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

### SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

### LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

### KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|  | Medlems-<br>insatser | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång                             | 835 000              | 120 482       | 572 486                | 151 472           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> |                      |               |                        |                   |
| Avsättning till fond enligt stämmobeslut           |                      | 140 000       | -140 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut        |                      | 0             | 0                      |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                      |               | 151 472                | -151 472          |
| Årets resultat, kr                                 |                      |               |                        | 91 257            |
| Belopp vid årets utgång                            | 835 000              | 260 482       | 583 958                | 91 257            |

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                | 583 958 kr        |
| Årets resultat                     | 91 257 kr         |
| Årets fondavsättning enligt budget | -140 000 kr       |
| Ianspråktagande av yttre fond      | 135 661 kr        |
| <b>Summa</b>                       | <b>670 876 kr</b> |

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 670 876 kr |
|-------------------------|------------|

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

|  | Not. | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |      |                          |                          |
| Årsavgifter                              | 1    | 636 869                  | 607 158                  |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 0                        | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |      | <b>636 869</b>           | <b>607 158</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |      |                          |                          |
| Driftskostnader                          | 2    | -93 136                  | -99 531                  |
| Planerat underhåll                       |      | -135 661                 | 0                        |
| Löpande reparationer                     |      | -41 447                  | -53 089                  |
| Övriga kostnader                         | 3    | -4 138                   | -5 742                   |
| Personalkostnader                        | 4    | -7 078                   | -7 693                   |
| Fastighetsavgift/skatt                   |      | -71 470                  | -69 468                  |
| Avskrivningar                            | 5    | -100 000                 | -143 800                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |      | <b>-452 930</b>          | <b>-379 323</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>183 939</b>           | <b>227 835</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |      | 17 466                   | 2 090                    |
| Räntekostnader                           |      | -110 148                 | -78 453                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |      | <b>-92 682</b>           | <b>-76 363</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>91 257</b>            | <b>151 472</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>91 257</b>            | <b>151 472</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>91 257</b>            | <b>151 472</b>           |



## Balansräkning

|  | Not. | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      | 5    |                          |                          |
| Byggnader och mark                           |      | 5 741 601                | 5 841 601                |
| Fiberinstallation                            |      | 0                        | 0                        |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |      | <b>5 741 601</b>         | <b>5 841 601</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>5 741 601</b>         | <b>5 841 601</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |      |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                          |                          |
| Övriga fordringar                            |      | 1 808                    | 1 808                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 11 672                   | 10 709                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |      | <b>13 480</b>            | <b>12 517</b>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |                          |                          |
| Kassa och bank                               |      | 704 736                  | 615 835                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                  |      | <b>704 736</b>           | <b>615 835</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>718 216</b>           | <b>628 352</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>6 459 817</b>         | <b>6 469 953</b>         |



## Balansräkning

|   | Not. | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |      |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>   |      |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |      |                          |                          |
| Medlemsinsatser   |      | 835 000                  | 835 000                  |
| Fond för yttre underhåll                                    |      | 260 482                  | 120 482                  |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                            |      | <b>1 095 482</b>         | <b>955 482</b>           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |      |                          |                          |
| Balanserat resultat   |      | 583 958                  | 572 636                  |
| Årets resultat  |      | 91 257                   | 151 472                  |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                             |      | <b>675 215</b>           | <b>724 108</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |      | <b>1 770 697</b>         | <b>1 679 590</b>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, långfristig del                              |      | 4 402 300                | 2 718 242                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |      | <b>4 402 300</b>         | <b>2 718 242</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |      |                          |                          |
| Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering |      | 195 752                  | 2 023 062                |
| Leverantörsskulder  |      | 39 424                   | 540                      |
| Förskottsbetalade avgifter                                  |      | 59 093                   | 55 463                   |
| Skatteskulder   |      | -8 968                   | -8 968                   |
| Övriga skulder  |      | 0                        | 0                        |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter                       |      | 0                        | 0                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                |      | 1 519                    | 2 024                    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |      | <b>286 820</b>           | <b>2 072 121</b>         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |      | <b>6 459 817</b>         | <b>6 469 953</b>         |



## Kassaflödesanalys

2023

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 183 939

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 100 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 283 939**

Erhållen ränta 17 466

Erlagd ränta -110 148

-92 682

**Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 191 257**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Förändring av rörelsefordringar -1 113

Förändring av rörelseskulder 42 009

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 232 153**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 0**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -143 252

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -143 252**

Årets kassaflöde 88 901

Likvida medel vid årets början 615 835

**Likvida medel vid årets slut 704 736**



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 1. Årsavgifter</b>      |                |                |
| Årsavgifter                    | 636 700        | 606 381        |
| Öres- och kronutjämnning       | 19             | 27             |
| Kravavgifter                   | 150            | 750            |
| <b>Summa</b>                   | <b>636 869</b> | <b>607 158</b> |
| <b>Not. 2 Driftskostnader</b>  |                |                |
| Energideklaration              | -3 664         | -3 662         |
| Fastighetsförsäkring           | -34 054        | -31 519        |
| Förvaltning, administrativ     | -25 962        | -24 996        |
| Möteskostnader                 | -2 450         | -1 550         |
| OVK                            | 0              | 0              |
| Revision                       | -3 750         | -2 625         |
| Sophantering                   | -23 256        | -20 179        |
| Sotning                        | 0              | -15 000        |
| <b>Summa</b>                   | <b>-93 136</b> | <b>-99 531</b> |
| <b>Not. 3 Övriga kostnader</b> |                |                |
| Bankkostnader                  | -1 901         | -1 652         |
| Bolagsverket                   | -800           | -800           |
| Kontorsmaterial                | -105           | -777           |
| Kopieringskostnader            | -22            | -171           |
| Kreditupplysningar             | -1 250         | -1 244         |
| Porto                          | 0              | -350           |
| Övriga fastighetskostnader     | -60            | -748           |
| <b>Summa</b>                   | <b>-4 138</b>  | <b>-5 742</b>  |



#### Not. 4 Löner och arvode

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <i>Löner och styrelsearvode</i>  |               |               |
| Styrelsearvode   | -6 500        | -6 500        |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i>  | <i>-6 500</i> | <i>-6 500</i> |
| <br>   |               |               |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>   |               |               |
| Sociala kostnader och pensionskostnader  | -578          | -1 193        |
| <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i> | <i>-7 078</i> | <i>-7 693</i> |

#### Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Mark                        | 680 000          | 680 000          |
| <br>                        |                  |                  |
| Anskaffningsvärde Byggnader | 11 205 457       | 11 205 457       |
| Ackumulerade avskrivningar  | -6 043 856       | -5 943 856       |
| Årets avskrivning           | -100 000         | -100 000         |
| <br>                        |                  |                  |
| Fiberinstallation           | 219 000          | 219 000          |
| Ackumulerade avskrivningar  | -219 000         | -219 000         |
| Årets avskrivning           | 0                | 0                |
| <br>                        |                  |                  |
| <b>Summa</b>                | <b>5 741 601</b> | <b>5 841 601</b> |

#### Not. 6 Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 11 955 000        | 11 955 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>11 955 000</b> | <b>11 955 000</b> |





## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF ALGUTSRUM

Algutsrum 2024-

---

Ann-Marie Engström  
Ordförande

---

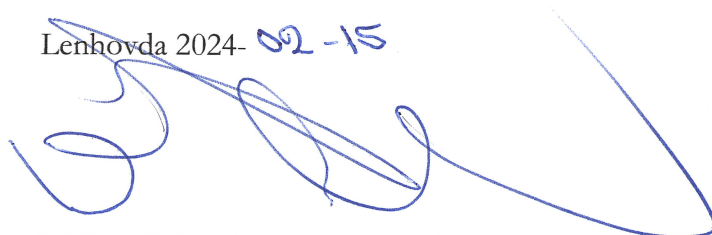
Helena Modin

---

Birgitta Linåker

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-02-15



---

Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor



## Deltagare

---

**BRF ALGUTSRUM** Sverige

### *Signerat med E-signering*

---

Ann-Marie Engström  
Styrelseordförande  
am-ximena@hotmail.com

**2024-02-06 09:46:01 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 212.181.204.32

### *Signerat med E-signering*

---

Helena Modin  
Styrelseledamot  
modinhelena@hotmail.com

**2024-02-06 07:26:31 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.209.43.143

### *Signerat med E-signering*

---

Birgitta Linåker  
Styrelseledamot  
birgitta.linaker@svenskakyrkan.se

**2024-02-06 19:30:08 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.114.109.163

## REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Brf Algutsrum, 716431-2055

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Algutsrum för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

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

### REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### UTTALANDE:

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Algutsrum för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### UTTALANDE:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor

| Konto                 | Kontotext                           | Budget         | Budget         | Utfall         | Budget         | Utfall         |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       |                                     | 2024           | 2023           | 2022           | 2022           | 2021           |
|                       |                                     | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      | 1/1-31/12      |
|                       |                                     | Intäkter       | Intäkter       | Intäkter       | Intäkter       | Intäkter       |
| 3020                  | Årsavgifter                         | 636 300        | 636 300        | 606 231        | 606 000        | 606 381        |
| 3590                  | Övriga fakturerade kostnader        | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 3540                  | Påminnelseavgifter                  | 0              | 0              | 750            | 0              | 450            |
| 3740                  | Öres och kronutjämning              | 0              | 0              | 27             | 0              | 27             |
| 8310                  | Ränteintäkter från omsättningstillg | 0              | 0              | 2 090          | 0              | 0              |
| <b>Summa intäkter</b> |                                     | <b>636 300</b> | <b>636 300</b> | <b>609 098</b> | <b>606 000</b> | <b>606 858</b> |

| Konto   | Kontotext                           | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      | Kostnader      |
|---|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 4130  | Sotning                             | 5 000          | 5 000          | 3 662          | 3 000          | 4 579          |
| 4141  | OVK                                 | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 4143  | Energideklaration                   | 0              | 0              | 15 000         | 0              | 0              |
| <b>Summa obligatoriska besiktningar</b>                         |                                     | <b>5 000</b>   | <b>5 000</b>   | <b>18 662</b>  | <b>3 000</b>   | <b>4 579</b>   |
| 4301  | Löpande reparationer                | 50 000         | 50 000         | 53 089         | 60 000         | 22 702         |
| 4501  | Planerat underhåll                  | 35 000         | 35 000         | 0              | 0              | 0              |
| 4550  | Underhåll av huskropp               | 0              | 0              | 0              | 0              | 427 019        |
| <b>Summa reparationer och underhåll</b>                         |                                     | <b>85 000</b>  | <b>85 000</b>  | <b>53 089</b>  | <b>60 000</b>  | <b>449 721</b> |
| 4781  | Förvaltning                         | 26 500         | 25 000         | 24 996         | 25 000         | 19 992         |
| 6061  | Kreditupplysning/UC                 | 500            | 500            | 350            | 500            | 1 400          |
| 6490  | Registreringsavgift Bolagsverket    | 800            | 800            | 800            | 1 000          | 1 000          |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b>                              |                                     | <b>27 800</b>  | <b>26 300</b>  | <b>26 146</b>  | <b>26 500</b>  | <b>22 392</b>  |
| 4640  | Sophämtning, ev. container mm       | 5 000          | 5 000          | 20 179         | 20 000         | 0              |
| 4711  | Försäkring                          | 29 000         | 29 000         | 31 519         | 29 000         | 29 826         |
| 4800  | Fastighetsavgift                    | 70 000         | 67 000         | 69 468         | 64 000         | 66 792         |
| 5190  | Övriga fastghetskostnader           | 15 000         | 15 000         | 748            | 3 000          | 14 954         |
| 5460  | Förbrukningsmaterial                | 250            | 250            | 0              | 250            | 0              |
| 6110  | Kontorsmaterial                     | 250            | 250            | 171            | 250            | 73             |
| 6250  | Porto                               | 500            | 500            | 777            | 500            | 512            |
| 6450  | Diverse, oförutsett, möteskostnader | 1 000          | 1 000          | 1 550          | 1 000          | 0              |
| 6520  | Tryckning, kopiering                | 1 500          | 1 500          | 1 244          | 1 500          | 1 230          |
| 6993  | Lämnade bidrag och gåvor            | 500            | 500            | 0              | 500            | 0              |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                    |                                     | <b>123 000</b> | <b>120 000</b> | <b>125 656</b> | <b>120 000</b> | <b>113 387</b> |
| 6410  | Styrelsearvoden                     | 6 500          | 6 500          | 6 500          | 6 500          | 6 500          |
| 6421  | Revisionsarvode                     | 3 000          | 3 000          | 2 625          | 2 500          | 2 625          |
| 7510  | Sociala avgifter                    | 2 275          | 2 275          | 1 193          | 2 000          | 1 405          |
| <b>Summa arvode och revision</b>                                |                                     | <b>11 775</b>  | <b>11 775</b>  | <b>10 318</b>  | <b>11 000</b>  | <b>10 530</b>  |
| 6570  | Bankavgifter                        | 2 000          | 2 000          | 1 652          | 2 000          | 2 072          |
| 8410  | Räntor                              | 123 000        | 100 000        | 78 453         | 82 000         | 84 734         |
| 8423  | Kostnadsräntor för skatter och avg  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa ränte-, och bankkostnader</b>                          |                                     | <b>125 000</b> | <b>102 000</b> | <b>80 105</b>  | <b>84 000</b>  | <b>86 806</b>  |
| <b>Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond</b> |                                     | <b>258 725</b> | <b>286 225</b> | <b>295 123</b> | <b>301 500</b> | <b>-80 557</b> |

Från detta belopp avgår amortering om 143 252 kr/år

|   |                              |                |                |                |                |                 |
|---|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 7821                                    | Avskrivningar byggnader      | 100 000        | 100 000        | 100 000        | 100 000        | 100 000         |
| 7833                                    | Avskrivningar fiber          | 0              | 43 800         | 43 800         | 43 800         | 43 800          |
| <b>Summa avskrivningar</b>              |                              | <b>100 000</b> | <b>143 800</b> | <b>143 800</b> | <b>143 800</b> | <b>143 800</b>  |
| 8860                                    | Avsättn.föreningens rep.fond | 140 000        | 140 000        | 0              | 140 000        | 0               |
| <b>Summa avsättning till yttre fond</b> |                              | <b>140 000</b> | <b>140 000</b> | <b>0</b>       | <b>140 000</b> | <b>0</b>        |
| <b>Överskott / Underskott</b>           |                              | <b>18 725</b>  | <b>2 425</b>   | <b>151 323</b> | <b>17 700</b>  | <b>-224 357</b> |
| <b>Summa kostnader</b>                  |                              | <b>636 300</b> | <b>636 300</b> | <b>609 098</b> | <b>606 000</b> | <b>606 858</b>  |



## OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

---

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

### ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

### VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

### ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

### VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



## HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

## KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodena, administration mm.

## FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

## OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

## FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

[www.phforvaltning.se](http://www.phforvaltning.se)