

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Älvhög
Org nr: 7630000276





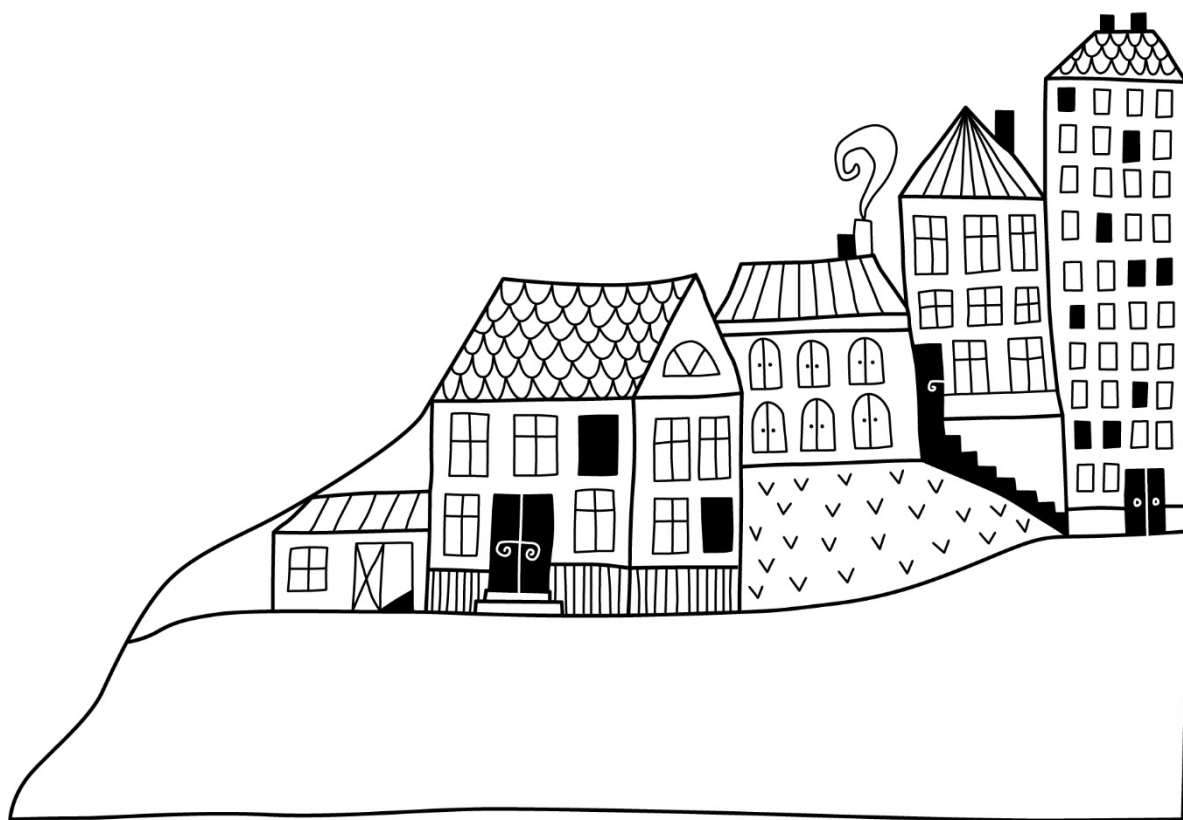
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älvhög får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för exterana tjänster samt lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 25% till 59%.

I resultatet ingår avskrivningar med 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 252 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad och det finns en bostadsrättstillägsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna hos Länsförsäkringar

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	16	
Total tomtarea		995 m ²
Bostäder bostadsrätt		995 m ²
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
HSB	Snöröjning och sandning
Riksbyggen	Städning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Dalek	Lås och portar

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 25 tkr och planerat underhåll för 0 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 2024 har gjorts med 80 tkr (80 kr/m²/år).

Enligt budget uppgår reservering (avsättning) för verksamhetsåret 2025 till 80 tkr (80 kr/m²).

Underhållsfonden per 2024-12-31 uppgår till 76tkr

Nuvarande avsättningsnivå är inte tillräcklig för att möta underhållsbehovet i underhållsplanen. Framtida avsättningar behöver höjas för att säkerställa tillräckliga medel avsätts till underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Fönsterbyte	1987	
Omfogning av fasad	1990	
Takomläggning	1993	
Byte av lägenhetsdörr	2002	
Stamreovering, avlopp	2005	
Montering av takfläktar	2005-2006	
Elsanering,del av källare	2007	
Bastu i källaren	2008-2009	
Byte av entrédörrar	2012	
Ommålning av fönster södra och västra sidan av fasad	2013	
Ommålning av fönster norra sidan av fasad	2014	
Byte av vissa fönster på södersida	2015	
Ommålning samt reovering av grunden,hela huset	2015	
Elsanering, delar av huset	2016	
Byte av tvättmaskiner samt trädäck	2017	
Installationer	2018	
Installationer VA/sanitet	2019	
Låsbyte	2022	
IMD mätare	2022	
Installationer	2023	
Huskropp utvändigt	2023	
Ramp monterad i utvändig källartrappa	2023	

Under året utförda underhåll

Målning av trapphus

Planerat underhåll	År
Träffönster stort, målning utvändigt	2025
Torkrums utrustning	2025
Betongpannor, läkt, takavvattning	2025
Byte takfläkt	2025
Byte av elcentral och stigarledningar	2025
Ventiler och termostater på element i lägenheter	2025
Takhuvar på ventilationskanalerna	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
Andrea Boschin	Sekreterare	2025
David Levin	Vice ordförande	2026
Kristian Abdallah	Ledamot	2026
Stellan Nilsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Sundqvist	Suppleant	2025
Massimo Risolo	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2025

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
Rana Adamo

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt ut två sopkärl, byte till låsbart sopkärl för brännbart och bytt ut brandsläckare. Fixat skador på källartrappa bakom uppgång B och sanering av en fuktskada i trappan 13B. Föreningen har köpt till en bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 17,5%. Föreningen har beslutat om att höja årsavgiften 10% från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 074 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 266	1 035	833	830	817
Rörelsens intäkter	1 271	1 058	836	831	822
Resultat efter finansiella poster*	52	-196	-250	-7	46
Årets resultat	52	-196	-250	-7	46
Resultat exkl avskrivningar	252	4	-50	190	242
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	145	-26	-80	160	212
Balansomslutning	6 998	7 188	7 550	7 386	7 609
Årets kassaflöde	65	-149	69	-20	91
Soliditet %*	2	1	4	7	7
Likviditet %	7	58	10	34	33
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	59	25	71	79	82
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	97	96
Avgifts- hyresbortfall %	3,2	0,8	0,9	1,0	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 218	1 015	807	808	789
Driftkostnader kr/kvm	608	665	659	433	373
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	608	551	500	433	373
Energikostnad kr/kvm*	423	390	279	275	227
Underhållsfond kr/kvm	76	neg	neg	94	64
Reservering till underhållsfond kr/kvm	80	30	30	30	30
Sparande kr/kvm*	226	107	109	191	244
Ränta kr/kvm	240	193	112	94	98
Skuldsättning kr/kvm*	6 686	6 910	6 930	6 737	6 936
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 686	6 910	6 930	6 737	6 936
Räntekänslighet %*	5,5	6,8	8,6	8,3	8,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår 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) delat med 100. 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 499	0	0	-4 248	198 752	-195 942
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-195 942	195 942
Reservering underhållsfond				80 000	-80 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						52 034
Vid årets slut	86 499	0	0	75 752	-77 190	52 034



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	2 810
Årets resultat	52 034
Årets fondreservering enligt stadgarna	-80 000
Summa	-25 156

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-25 156
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 266 216	1 035 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 395	22 726
Summa rörelseintäkter		1 270 611	1 057 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-604 489	-661 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 821	-163 340
Personalkostnader	Not 6	-34 697	-39 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-200 016	-200 016
Summa rörelsekostnader		-982 023	-1 064 192
Rörelseresultat		288 588	-6 416
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 338	2 526
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	179	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 071	-192 214
Summa finansiella poster		-236 554	-189 525
Resultat efter finansiella poster		52 034	-195 942
Årets resultat		52 034	-195 942



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 510 273	6 706 638
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	208 153	211 805
Summa materiella anläggningstillgångar		6 718 426	6 918 443
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		6 727 926	6 927 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-300	0
Övriga fordringar	Not 13	363	66 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	41 041	30 128
Summa kortfristiga fordringar		41 104	96 593
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	228 954	163 490
Summa kassa och bank		228 954	163 490
Summa omsättningstillgångar		270 058	260 083
Summa tillgångar		6 997 985	7 188 175



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 499	86 499
Fond för yttre underhåll		75 752	–4 248
Summa bundet eget kapital		162 251	82 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		–77 190	198 752
Årets resultat		52 033	–195 942
Summa fritt eget kapital		–25 156	2 810
Summa eget kapital		137 095	85 061
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 077 500	6 046 750
Summa långfristiga skulder		3 077 500	6 046 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 575 478	828 228
Leverantörsskulder		26 592	26 036
Skatteskulder		1 618	0
Övriga skulder		–1 306	679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	181 008	201 421
Summa kortfristiga skulder		3 810 348	1 056 364
Summa eget kapital och skulder		6 997 985	7 188 175



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	288 588	-6 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 016	200 016
Utdelningar	2 338	2 336
	490 942	195 936
Erhållen ränta	179	353
Erlagd ränta	-241 079	-181 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 042	15 151
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	55 488	12 492
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-18 066	-157 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 464	-129 496
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-222 000	-220 000
Upptagna lån	0	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 000	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	65 464	-149 496
Likvida medel vid årets början	163 490	312 987
Likvida medel vid årets slut	228 954	163 490



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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
Inviduell mätning (IMD)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 068 516	868 052
Hyrer, p-platser	79 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 505	-8 550
Vattenavgifter	19 126	17 120
Elavgifter	55 607	56 858
Kabel-tv-avgifter	68 172	68 172
Övriga ersättningar	15 500	4 598
Summa nettoomsättning	1 266 216	1 035 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	10 735
Övriga rörelseintäkter	4 395	11 991
Summa övriga rörelseintäkter	4 395	22 726

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-113 508
Reparationer	-25 446	-6 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 378	-30 191
Försäkringspremier	-29 264	-24 262
Kabel- och digital-TV	-70 422	-71 615
Återbäring från Riksbyggen	100	900
Serviceavtal	-5 861	5 100
Obligatoriska besiktningar	-3 500	-4 688
Snö- och halkbekämpning	-9 630	0
Statuskontroll	-2 213	0
Förbrukningsinventarier	-8 518	-7 520
Vatten	-63 119	-58 816
Fastighetsel	-134 699	-141 585
Uppvärmning	-196 535	-187 827
Sophantering och återvinning	-19 005	-20 855
Summa driftskostnader	-604 489	-661 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 427	-64 455
Arvode, yrkesrevisorer	-29 894	-20 590
Övriga förvaltningskostnader	-31 337	-72 250
Kreditupplysningar	-900	-429
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 056	-2 625
Medlems- och föreningsavgifter	-893	-893
Bankkostnader	-2 315	-2 099
Summa övriga externa kostnader	-142 821	-163 340

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-8 100	-9 900
Sociala kostnader	-8 597	-11 344
Summa personalkostnader	-34 697	-39 244

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-61 050	-61 050
Avskrivningar tillkommande utgifter	-135 315	-135 315
Avskrivning Installationer	-3 652	-3 652
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-200 016	-200 016

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 338	2 336
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	190
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 338	2 526



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	163
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	0
Övriga ränteintäkter	133	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	179	163

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-1 473 476	-1 412 426
Tillkommande utgifter	-676 570	-541 256
	-2 150 046	-1 953 682

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

	-2 346 410	-2 150 046
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 510 276	6 706 640

Varav

Byggnader	556 435	617 487
Tillkommande utgifter	5 953 841	6 089 153

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 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
IMD och inventarier	278 172	278 172
	278 172	278 172
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	278 172	278 172
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-66 367	-62 715
Årets avskrivningar Individuell mätning (IMD)	-3 652	-3 652
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-70 019	-66 367
Rest värde vid årets slut	208 153	211 805

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	9 500	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	9 500	9 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	11 608
Skattekonto	363	230
Momsfordringar	0	54 777
Summa övriga fordringar	363	66 615

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 622	12 522
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 953	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 606	17 606
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 861	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 041	30 128

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	80 296	19 794
Transaktionskonto	148 658	143 696
Summa kassa och bank	228 954	163 490



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 652 978	6 874 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-222 000	-222 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-3 353 478	-606 228
Långfristig skuld vid årets slut	3 077 500	6 046 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,44%	2025-06-01	370 000,00	0,00	20 000,00	350 000,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2025-07-14	408 228,00	0,00	68 000,00	340 228,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2025-07-21	198 000,00	0,00	4 000,00	194 000,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2026-06-01	3 207 500,00	0,00	65 000,00	3 142 500,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2025-03-01	2 691 250,00	0,00	65 000,00	2 626 250,00
Summa			6 874 978,00	0,00	222 000,00	6 652 978,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 222 000 kr samt omförhandla fyra lån på 3 510 478 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 5 542 978kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt gällande amorteringsplan.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 201	8 370
Upplupna räntekostnader	16 455	18 463
Upplupna elkostnader	14 068	13 053
Upplupna vattenavgifter	5 362	4 449
Upplupna värmekostnader	24 952	27 637
Upplupna kostnader för renhållning	1 610	1 771
Upplupna revisionsarvoden	6 250	3 750
Upplupna styrelsearvoden	0	27 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 100	2 537
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 011	93 491
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 008	201 421

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 131 500	7 131 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk underskrift

Johan Klaar

Andrea Boschin

David Levin

Kristian Abdallah

Stellan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats dendagsom framgår av min elektroniska underskrift

Revisorcentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557548510335

Dokument

301500 Årsredovisning ny
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-06-04 10:25:42 CEST (+0200) av Pia
Simonsson (PS)
Färdigställt 2025-06-09 09:27:32 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)
Riksbyggen
pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Klaar (JK)
brfalvhog@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN KLAAR"
Signerade 2025-06-04 11:58:48 CEST (+0200)

David Levin (DL)
david.levin83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID LEVIN"
Signerade 2025-06-05 08:44:32 CEST (+0200)

Kristian Abdallah (KA)
kristian.abdallah@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN ABDALLAH"
Signerade 2025-06-05 17:46:14 CEST (+0200)

Andrea Boschini (AB)
andrea.boschin513@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREA BOSCHINI"
Signerade 2025-06-05 16:08:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548510335

Stellan Nilsson (SN)
stellan.nilsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STELLAN NILSSON"
Signerade 2025-06-04 10:39:04 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2025-06-09 09:27:32 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvhög

Org.nr 763000-0276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvhög för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älvhög för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av min elektroniska 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

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-06-09 07:45:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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, fastighetsservice 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

