

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Älgtjuren 1**  
726000-0935  
  
Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 4 |
| Balansräkning          | 5 |
| Kassaflödesanalys      | 7 |
| Noter                  | 8 |

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Älgtjuren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, Jönköping Älgtjuren 1, upplåta bostäder för permanent boende med bostadsrätt och lokaler åt medlemmarna till nytta utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett 3-vånings bostadshus på Älgstigen 1 i Jönköping som byggdes 1961. Föreningen har 21 lägenheter, 7 garage, 21 parkeringsplatser varav tre besöksparkeringar.

Bostadsyta är 1 527 kvm.

Taxeringsvärde för fastigheten är 21 400 000 kr, varav byggnadsvärde 14 200 000 kr och markvärde 7 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året, 1104 och 1205.

### Väsentliga händelser under året

Bravida har installerat FTX ventilation i de sex lägenheter, som hade förhöjda radonvärden.

### Framtida händelser

Dränering och markarbeten.

Laddstolpar.

Plantering.

Asfaltering.

Belysning i utemiljö.

Reparation av kakelvägg i torkrummet.

Översyn av källarfönster.

Solceller.

Balkongfönster och dörrar.

### Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter utsedda av föreningsstämman har varit:

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Carl-Johan Lilja         | styrelseledamot, ordförande |
| Izet Krakonja            | styrelseledamot             |
| Anne Kristine Gustafsson | styrelseledamot             |
| Max Rosén                | styrelseledamot             |
| Ove Kåremalm             | styrelseledamot             |
| Niklas Locking           | styrelsesuppleant           |
| Isak Lundstedt           | styrelsesuppleant           |

Av föreningsstämman valda revisorer har varit:

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Daniella Didricksson | ordinarie |
| Maoumeh Zand         | ordinarie |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 851         | 786         | 787         | 789         |
| Resultat efter finansiella poster                       | 222         | 207         | 157         | 95          |
| Soliditet (%)                                           | 61          | 57          | 53          | 48          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 528         | 515         | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 553         | 576         | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 211         | 198         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 1           | 1           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 170         | 149         | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100         | 100         | 0           | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal har tillkommit 2023 på grund av ändringar i årsredovisningslagen.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Dispositions<br/>fond</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 125 973                      | 1 220                         | 456 099                             | 585 876                      | 206 521                   | <b>1 375 689</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               |                                     | 206 521                      | -206 521                  | <b>0</b>         |
| Avs fond för yttre underhåll            |                              |                               | 64 200                              | -64 200                      |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                              | 222 163                   | <b>222 163</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>125 973</b>               | <b>1 220</b>                  | <b>520 299</b>                      | <b>728 197</b>               | <b>222 163</b>            | <b>1 597 852</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                      | 728 197        |
| årets vinst                           | 222 163        |
|                                       | <b>950 360</b> |
| disponeras så att                     |                |
| till fond för yttre underhåll avsätts | 64 200         |
| i ny räkning överföres                | 886 160        |
|                                       | <b>950 360</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                | 2   | 851 450                   | 786 300                   |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 0                         | 5 562                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>851 450</b>            | <b>791 862</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                      | 3   | -419 622                  | -409 008                  |
| Personalkostnader                                    | 4   | -122 192                  | -116 752                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar      |     | -100 571                  | -75 711                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-642 385</b>           | <b>-601 471</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>209 065</b>            | <b>190 391</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                                        |     | 34 776                    | 38 771                    |
| Räntekostnader                                       |     | -21 678                   | -22 641                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>13 098</b>             | <b>16 130</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>222 163</b>            | <b>206 521</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>222 163</b>            | <b>206 521</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>222 163</b>            | <b>206 521</b>            |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                  |                |
|-----------------------------------------------|---|------------------|----------------|
| Byggnader och mark                            | 5 | 162 893          | 212 583        |
| Fastighetsförbättringar                       | 6 | 1 118 649        | 436 705        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 126 505          | 134 330        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>1 408 047</b> | <b>783 618</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**1 408 047**

**783 618**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |               |               |
|----------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |  | 317           | 1             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 22 908        | 20 948        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>23 225</b> | <b>20 949</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 1 171 458        | 1 615 422        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>1 171 458</b> | <b>1 615 422</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 194 683</b> | <b>1 636 371</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 602 730**

**2 419 989**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser                  | 125 973        | 125 973        |
| Inträdesavgifter                 | 1 220          | 1 220          |
| Fond för yttre underhåll         | 520 299        | 456 099        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>647 492</b> | <b>583 292</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 728 197          | 585 875          |
| Årets resultat                  | 222 163          | 206 521          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>950 360</b>   | <b>792 396</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>1 597 852</b> | <b>1 375 688</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                    |      |                |                |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 845 690        | 879 046        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |      | <b>845 690</b> | <b>879 046</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder                                | 2 066          | 2 880          |
| Övriga skulder                               | 79 142         | 77 962         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 77 980         | 84 413         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>159 188</b> | <b>165 255</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 602 730

2 419 989

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

222 163

206 521

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

100 571

75 711

Betald skatt

-1 130

269

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**321 604**

**282 501**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 960

2 658

Förändring av kortfristiga skulder

-5 252

25 739

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**314 392**

**310 898**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-725 000

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-725 000**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-33 356

-31 852

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-33 356**

**-31 852**

**Årets kassaflöde**

**-443 964**

**279 046**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 615 422

1 336 375

**Likvida medel vid årets slut**

**1 171 458**

**1 615 421**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Byggnader               | 50 år    |
| Fastighetsförbättringar | 20-40 år |
| Fibernetinstallation    | 20 år    |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter     | 807 030        | 745 380        |
| Garage, P-platser | 44 420         | 40 920         |
| Elstöd            | 0              | 5 562          |
|                   | <b>851 450</b> | <b>791 862</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| El, energi                   | 32 094         | 36 674         |
| Fjärrvärme                   | 165 347        | 150 260        |
| Vatten och avlopp            | 62 928         | 40 109         |
| Renhållning                  | 27 648         | 27 645         |
| Fastighetsskötsel            | 38 959         | 33 253         |
| Rep/underhåll av fastighet   | 7 980          | 20 108         |
| Diverse omkostnader          | 26 416         | 40 776         |
| Fastighetsskatt              | 34 230         | 33 369         |
| Fastighetsförsäkringspremier | 24 020         | 26 814         |
|                              | <b>419 622</b> | <b>409 008</b> |

## Not 4 Medelantalet anställda

|                                   | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda (styrelse) | 7    | 7    |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 484 478         | 2 484 478         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 484 478</b>  | <b>2 484 478</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 271 895        | -2 222 205        |
| Årets avskrivningar                             | -49 690           | -49 690           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 321 585</b> | <b>-2 271 895</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>162 893</b>    | <b>212 583</b>    |

## Not 6 Fastighetsförbättringar

|                                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 727 841          | 727 841         |
| Inköp                                           | 725 000          | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 452 841</b> | <b>727 841</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -291 136         | -272 940        |
| Årets avskrivningar                             | -43 056          | -18 196         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-334 192</b>  | <b>-291 136</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 118 649</b> | <b>436 705</b>  |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 156 501        | 156 501        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>156 501</b> | <b>156 501</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -22 171        | -14 346        |
| Årets avskrivningar                             | -7 825         | -7 825         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-29 996</b> | <b>-22 171</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>126 505</b> | <b>134 330</b> |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Kreditinstitut   | Löptid     | %    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------|------------|------|----------------|----------------|
| Swedbank Hypotek | 2027-04-23 | 3,65 | 352 263        | 369 843        |
| Swedbank Hypotek | 2026-11-25 | 1,76 | 526 783        | 541 055        |
|                  |            |      | <b>879 046</b> | <b>910 898</b> |

| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Swedbank Hypotek                           | 261 663        | 287 843        |
| Swedbank Hypotek                           | 455 423        | 469 695        |
|                                            | <b>717 086</b> | <b>757 538</b> |

**Not 9 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 957 000         | 1 957 000         |
|                      | <b>1 957 000</b>  | <b>1 957 000</b>  |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Jönköping

Carl-Johan Lilja  
Ordförande

Izet Krakonja

Anne Kristine Gustafsson

Max Rosén

Ove Kåremalm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Daniella Didricksson  
Revisor

Maoumeh Zand  
Revisor