

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Älgen  
Org nr: 769601-4443





---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



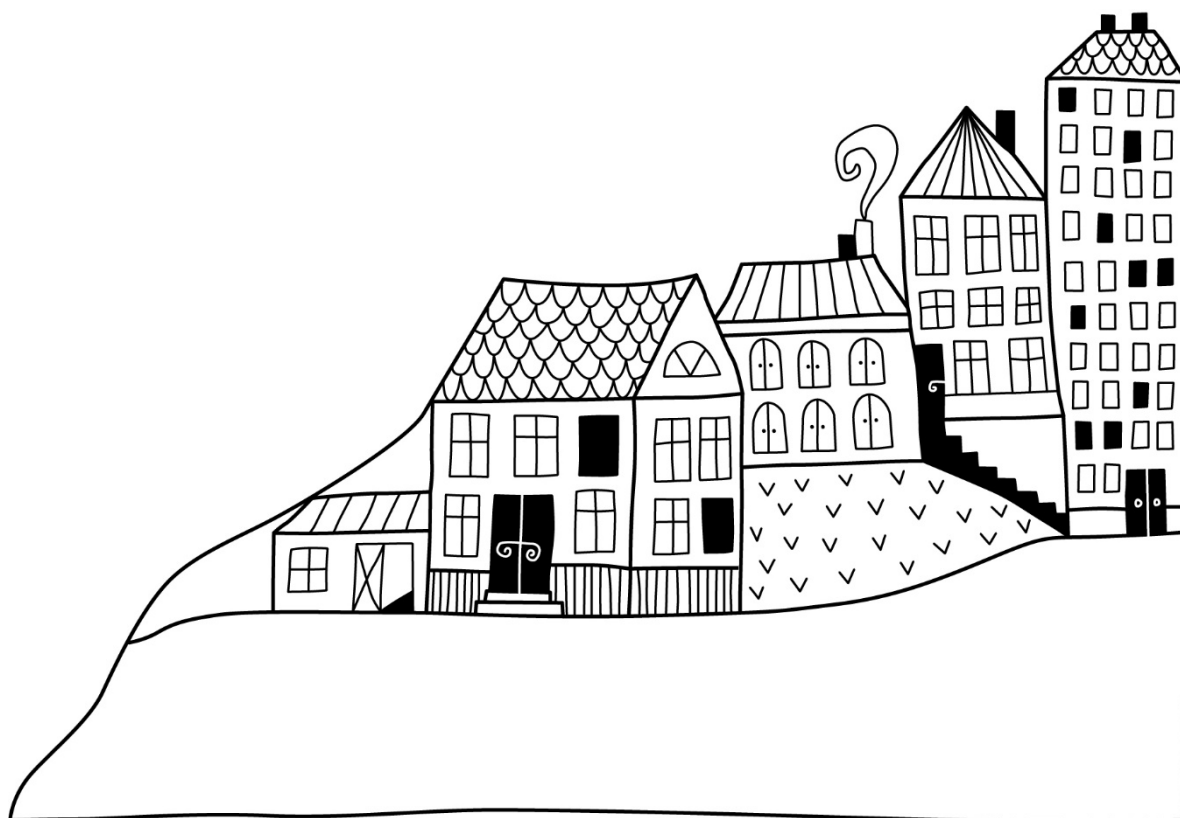
---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Älgen 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.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 241 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rådjuret 1 i Kungälv kommun. På fastigheten finns 28 byggnader med 28 lägenheter i friliggande hus med tillhörande carportar samt ett miljöhus och ett förråd. Den totala boytan är 2 913 kvm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|
| 7     | 7     | 14    | 28    |

Total bostadsarea 2 913 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 66 598 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 050 000 kr



### 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 87 tkr och planerat underhåll för 3 040 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att 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. Underhållsplanen är från 2014 och därmed inte aktuell

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning        | Belopp    |
|--------------------|-----------|
| Huskropp utvändigt | 3 031 250 |
| Markytor           | 9 126     |





Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Paula Hermansson    | Ordförande      | 2026                          |
| Johan Blixth        | Sekreterare     | 2026                          |
| Lars Svensson       | Vice ordförande | 2025                          |
| Per Thorén          | Ledamot         | 2025                          |
| Johanna Risö        | Ledamot         | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Bengt Gustafsson    | Suppleant | 2025                          |
| Roy Levin           | Suppleant | 2025                          |
| Tommy Hagstedt      | Suppleant | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Hannah Abrahamsson  | Förtroendevald revisor | 2025                          |
| KPMG AB             | Auktoriserad Revisor   | 2025                          |

| Valberedning    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------|-------------------------------|
| Annika Agelfors | 2025                          |
| Ylva Vannestål  | 2025                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m<sup>2</sup>/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 2 492  | 2 480  | 2 413  | 2 397  | 2 473  |
| Resultat efter finansiella poster*             | -2 777 | -1 657 | 739    | 781    | 601    |
| Årets resultat                                 | -2 777 | -1 657 | 739    | 781    | 601    |
| Resultat exkl avskrivningar                    | -2 537 | -1 416 | 980    | 1 022  | 841    |
| Balansomslutning                               | 27 631 | 30 583 | 32 271 | 31 778 | 31 088 |
| Årets kassaflöde                               | -2 713 | -1 437 | 713    | 918    | 635    |
| Soliditet %*                                   | 40     | 45     | 48     | 47     | 45     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 100    | 100    | 100    | 100    | 100    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 855    | 851    | 827    | 820    | 846    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 318    | 235    | 190    | 185    | 183    |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 0      | 778    | 1 364  | 1 180  | 983    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm         | 228    | 228    | 228    | 228    | 228    |
| Sparande kr/kvm*                               | 173    | 328    | 380    | 381    | 400    |
| Ränta kr/kvm                                   | 110    | 68     | 50     | 55     | 72     |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 5 449  | 5 521  | 5 593  | 5 665  | 5 727  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 449  | 5 521  | 5 593  | 5 665  | 5 727  |
| Räntekänslighet %*                             | 6,4    | 6,5    | 6,8    | 6,9    | 6,8    |

\* obligatoriska nyckeltal

### Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge, samt ett stort målningsprojekt leder till negativt resultat för 2024. Förlusten påverkar inte framtida ekonomiska åtaganden.

### 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  | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 7 598 000        | 2 266 080        | 5 707 210           | -1 656 682        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | -1 656 682          | 1 656 682         |
| Reservering underhållsfond        |                  | 663 000          | -663 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -2 929 080       | 2 929 080           |                   |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | -2 777 090        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>7 598 000</b> | <b>0</b>         | <b>6 316 608</b>    | <b>-2 777 090</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 050 528        |
| Årets resultat                          | -2 777 090       |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -663 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 929 080        |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 539 518</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 539 518**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 491 705                | 2 480 364                |
| Övriga rörelseintäkter  |       | 180                      | 300                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>2 491 885</b>         | <b>2 480 664</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 3 | -4 602 918               | -3 665 455               |
| Övriga externa kostnader  | Not 4 | -107 691                 | -92 975                  |
| Personalkostnader   | Not 5 | -70 881                  | -51 420                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -240 529                 | -240 529                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-5 022 019</b>        | <b>-4 050 378</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>-2 530 133</b>        | <b>-1 569 714</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 72 952                   | 111 622                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -319 908                 | -198 590                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-246 956</b>          | <b>-86 968</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 777 090</b>        | <b>-1 656 682</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-2 777 090</b>        | <b>-1 656 682</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |       |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |       |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |       |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 7 | 25 461 032 | 25 701 560 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 25 461 032 | 25 701 560 |
| Summa anläggningstillgångar                  |       | 25 461 032 | 25 701 560 |
| Omsättningstillgångar                        |       |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |       |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |       | 60         | 53         |
| Övriga fordringar                            |       | 31 325     | 24 560     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 70 684     | 69 367     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 102 069    | 93 980     |
| Kassa och bank                               |       |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 9 | 2 074 190  | 4 787 405  |
| Summa kassa och bank                         |       | 2 074 190  | 4 787 405  |
| Summa omsättningstillgångar                  |       | 2 170 069  | 4 881 386  |
| Summa tillgångar                             |       | 27 637 291 | 30 582 946 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 7 598 000                   | 7 598 000                   |
| Fond för yttre underhåll                        | 0                           | 2 266 080                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>7 598 000</strong>  | <strong>9 864 080</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | 6 316 608                   | 5 707 210                   |
| Årets resultat                                  | -2 777 090                  | -1 656 682                  |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>3 539 518</strong>  | <strong>4 050 528</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>11 137 518</strong> | <strong>13 914 608</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 10                      | 9 835 237                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>9 835 237</strong>  | <strong>10 623 744</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 10                      | 6 037 411                   |
| Leverantörsskulder                              | 282 160                     | 144 395                     |
| Skatteskulder                                   | 25 603                      | 33 605                      |
| Övriga skulder                                  | 0                           | 23 974                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 11                      | 319 362                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>6 664 536</strong>  | <strong>6 044 594</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>27 637 291</strong> | <strong>30 582 946</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2024/2024                   | 2023/2023                   |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>   |                             |                             |
| Rörelseresultat   | -2 530 133                  | -1 569 714                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |                             |                             |
| Avskrivningar   | 240 529                     | 240 529                     |
|   | <strong>-2 289 605</strong> | <strong>-1 329 186</strong> |
| Erhållen ränta  | 72 952                      | 111 622                     |
| Erlagd ränta  | -357 177                    | -143 064                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-2 573 830</strong> | <strong>-1 360 627</strong> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital   |                             |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)   | -8 089                      | 10 535                      |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)  | 78 876                      | 123 439                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-2 503 043</strong> | <strong>-1 226 653</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>  |                             |                             |
| Amortering av lån   | -210 172                    | -210 172                    |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-210 172</strong>   | <strong>-210 172</strong>   |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>   |                             |                             |
| Årets kassaflöde  | -2 713 215                  | -1 436 825                  |
| Likvida medel vid årets början  | 4 787 405                   | 6 224 231                   |
| Likvida medel vid årets slut  | 2 074 190                   | 4 787 405                   |





# 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 2 103 096                | 2 041 920                |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 239 169                  | 276 012                  |
| Vattenavgifter                         | 137 407                  | 160 595                  |
| Övriga ersättningar                    | 12 034                   | 1 838                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -1                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>2 491 705</b>         | <b>2 480 364</b>         |

## Not 3 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -3 040 376               | -2 371 500               |
| Reparationer                         | -86 616                  | -34 685                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -266 700                 | -260 036                 |
| Försäkringspremier                   | -58 599                  | -45 064                  |
| Kabel- och digital-TV                | -58 987                  | -62 123                  |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -3 375                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -71 406                  | -53 875                  |
| Förbrukningsinventarier              | -1 477                   | -13 105                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -298                     | -209                     |
| Vatten                               | -338 394                 | -214 032                 |
| Fastighetsel                         | -17 605                  | -25 619                  |
| Uppvärmning                          | -570 700                 | -444 097                 |
| Sophantering och återvinning         | -83 667                  | -133 638                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -8 094                   | -4 096                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 602 918</b>        | <b>-3 665 455</b>        |



**Not 4 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--|--|--|
| Fritidsmedel                               | 0                                      | -1 709                                 |
| Förvaltningsarvode administration          | -53 599                                | -50 645                                |
| IT-kostnader                               | -3 286                                 | 0                                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 500                                | -25 625                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -5 922                                 | -6 310                                 |
| Kreditupplysningar                         | 0                                      | -14                                    |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 340                                | -3 675                                 |
| Representation                             | -640                                   | 0                                      |
| Kontorsmateriel                            | -3 976                                 | -2 749                                 |
| Konsultarvoden                             | -2 619                                 | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -3 009                                 | -2 248                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -800                                   | 0                                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-107 691</b>                        | <b>-92 975</b>                         |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|--|--|
| Sammanträdesarvoden            | -55 000                                | -43 650                                |
| Sociala kostnader              | -15 881                                | -7 770                                 |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-70 881</b>                         | <b>-51 420</b>                         |



**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|  | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -240 529                         | -240 529                         |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-240 529</b>                  | <b>-240 529</b>                  |

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 28 202 000        | 28 202 000        |
| Mark  | 2 123 000         | 2 123 000         |
| Markanläggning                                | 66 514            | 66 514            |
|   | <b>30 391 514</b> | <b>30 391 514</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>30 391 514</b> | <b>30 391 514</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader        | -4 623 440        | -4 382 911        |
| Markanläggningar | -66 514           | -66 514           |
|                  | <b>-4 689 954</b> | <b>-4 449 425</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -240 529        | -240 529        |
|                             | <b>-240 529</b> | <b>-240 529</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-4 930 483      -4 689 954**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**25 461 032      25 701 560**

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 23 338 032 | 23 578 560 |
| Mark      | 2 123 000  | 2 123 000  |

**Taxeringsvärden**

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| Småhus | 66 598 000 | 64 050 000 |
|--------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

**66 598 000      64 050 000**

*varav byggnader*

*34 006 000      33 390 000*

*varav mark*

*32 595 000      30 660 000*



**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 54 996        | 53 599        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 1 093         | 1 052         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 14 595        | 14 716        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>70 684</b> | <b>69 367</b> |

**Not 9 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 2 000            | 2 000            |
| Bankmedel                   | 1 292 962        | 3 595 768        |
| Transaktionskonto           | 779 228          | 1 189 638        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 074 190</b> | <b>4 787 405</b> |

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|---|------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 15 872 648       | 16 082 820        |
| Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 037 411       | -5 459 076        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>   | <b>9 835 237</b> | <b>10 623 744</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,12%      | 2025-05-23          | 3 595 869,00         | 0,00                    | 80 172,00          | 3 515 697,00         |
| SWEDBANK     | 0,88%      | 2025-09-25          | 2 451 714,00         | 0,00                    | 30 000,00          | 2 421 714,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,89%      | 2026-04-30          | 4 786 333,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 4 686 333,00         |
| SWEDBANK     | 2,41%      | 2027-09-24          | 5 248 904,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 248 904,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>16 082 820,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>210 172,00</b>  | <b>15 872 648,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 037 411 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig*



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 43 563         | 80 832         |
| Upplupna elkostnader                                      | 803            | 2 145          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 77 380         | 73 530         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 4 858          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000         | 25 000         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 172 616        | 197 179        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>319 362</b> | <b>383 544</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 765 000 | 22 765 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Paula Hermansson

\_\_\_\_\_  
Johan Blixt

\_\_\_\_\_  
Lars Svensson

\_\_\_\_\_  
Per Thorén

\_\_\_\_\_  
Johanna Risö

Vår revisionsberättelse har lämnats –  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Hannah Abrahamsson  
Föreningens revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen, org. nr 769601-4443

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älgen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Hannah Abrahamsson  
Förtroendevald revisor





---

# 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.

## Arsavgift

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 20,6 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.

---

# BRF Älgen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Älgen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860