

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

BRF Älvbrinken
Org nr: 794000-4091



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Älvbrinken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 009 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 110 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 15 och Skäppan 28 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 186 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-73. Fastigheternas adresser är Skäppan 28:storgatan 6B-C, Västra Brinkvägen 7-21, 903 20 Umeå; Lien 15: Östra Brinkvägen 23-57 (udda), 903 21 Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	14
1 rum och kök	8
2 rum och kök	22
3 rum och kök	110
4 rum och kök	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	106
Antal p-platser	72
Antal lokaler	50



Total tomtarea	27 970 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 641 m ²
Total bostadsarea	13 641 m ²
Lokaler hyresrätt	151 m ²
Total lokalarea	151 m ²
Årets taxeringsvärde	236 507 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	236 507 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 456 tkr och planerat underhåll för 967 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3238 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	139 226
Installationer	827 619

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Wahlström	Ordförande	2025
Lena Borgemo	Vice ordförande	2025
Lars Åke Hjelt	Sekreterare	2024
Marita Brännström	Ledamot	2024
Annika Sjögren	Ledamot	2024
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Vänström	Suppleant	2024
Ingrid Mjelle	Suppleant	2024
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Åström	Auktoriserad revisor	2024
Bo-Gunnar Berglund	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birger Söderlind	2024
Bo-Gunnar Berglund	2024
Carina Bergenstråhle, sammankallande	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 254 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 255 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 093	7 691	7 523	7 427	7 283
Resultat efter finansiella poster*	-899	-4 514	-6 238	-2 313	-4 298
Soliditet %*	2	5	18	35	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	88	88	88	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	575	547	554	549	543
Energikostnad kr/kvm*	183	166	162	159	154
Sparande kr/kvm*	78	93	152	125	191
Skuldsättning kr/kvm*	2 079	2 127	1 734	1 451	1 463
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 102	2 150	1 753	1 467	1 480
Räntekänslighet %*	3,7	3,9	3,2	2,7	2,7

* 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 berdbandsavgifter

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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader och höjda driftkostnader.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetmötet våren 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 10 % från och med den 1 juli 2024.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 443 050	923 750	0	0	2 658 996	-4 513 851
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 513 851	4 513 851
Reservering underhållsfond				3 238 000	-3 238 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-966 845	966 845	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-899 214
Vid årets slut	2 443 050	923 750	0	2 271 155	-4 126 010	-899 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 854 854
Årets resultat	-899 214
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 238 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	966 845
Summa	-5 025 223

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-5 025 223

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 3	8 093 322	7 690 628
Övriga rörelseintäkter	Not 4	702 800	831 142
Summa rörelseintäkter		8 796 122	8 521 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 5	-6 335 536	-10 196 529
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 224 211	-1 201 296
Personalkostnader	Not 7	-221 267	-221 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 8	-1 008 946	-1 005 203
Summa rörelsekostnader		-8 789 959	-12 624 467
Rörelseresultat		6 162	-4 102 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 861	13 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-915 237	-424 459
Summa finansiella poster		-905 376	-411 154
Resultat efter finansiella poster		-899 214	-4 513 851
Årets resultat		-899 214	-4 513 851

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 124 456	29 107 398
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	204 387	230 391
Summa materiella anläggningstillgångar		28 328 843	29 337 789
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	279 500	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	670 000	670 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		949 500	670 000
Summa anläggningstillgångar		29 278 343	30 007 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	58 065	347 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	526 436	494 380
Summa kortfristiga fordringar		584 501	841 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 209 757	1 387 990
Summa kassa och bank		1 209 757	1 387 990
Summa omsättningstillgångar		1 794 258	2 229 712
Summa tillgångar		31 072 601	32 237 501



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 366 800	3 366 800	
Fond för yttre underhåll	2 271 155	0	
Summa bundet eget kapital	5 637 955	3 366 800	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 126 009	2 658 996	
Årets resultat	-899 214	-4 513 851	
Summa fritt eget kapital	-5 025 223	-1 854 854	
Summa eget kapital	612 731	1 511 946	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 844 180	10 433 180
Summa långfristiga skulder		13 844 180	10 433 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 825 446	18 897 796
Leverantörsskulder		487 818	332 520
Skatteskulder		26 849	1 667
Övriga skulder	Not 19	0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 275 577	1 060 193
Summa kortfristiga skulder		16 615 690	20 292 376
Summa eget kapital och skulder		31 072 601	32 237 501

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 162	-4 102 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 008 946	1 005 203
	1 015 108	-3 097 494
Erhållen ränta	9 534	12 141
Erlagd ränta	-877 535	-382 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	257 548	-188 654
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	357 962	-1 644 762
	762 617	-5 301 605
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-279 500	0
Investeringar i inventarier	0	-112 290
	-279 500	-112 290
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-661 350	-80 300
Upptagna lån	-0	5 500 000
	-661 350	5 419 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-178 233	5 805
Likvida medel vid årets början	1 387 990	1 382 185
Likvida medel vid årets slut	1 209 757	1 387 990

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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	30-50
Markanläggningar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Ersättande Årsredovisning

Denna årsredovisning ersätter tidigare avlämnad årsredovisning daterad 2024-11-15 då två rader i balansräkningen fallit bort i misstag



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

Not 3 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 318 572	6 969 960
Hyror, bostäder	-600	0
Hyror, lokaler	135 204	135 108
Hyror, p-platser	641 313	604 950
Hyror, övriga	144	144
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 684	-1 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 187	-26 934
Elavgifter	42 560	9 300
Summa nettoomsättning	8 093 322	7 690 628

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	482 640	482 640
Övriga ersättningar	76 754	61 971
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-10
Övriga rörelseintäkter	22 457	27 920
Försäkringsersättningar	120 962	258 621
Summa övriga rörelseintäkter	702 800	831 142

Not 5 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-966 845	-4 790 451
Reparationer	-456 382	-831 692
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-306 583	-300 624
Försäkringspremier	-260 523	-216 062
Kabel- och digital-TV	-366 537	-393 300
Återbäring från Riksbyggen	1 400	0
Obligatoriska besiktningar	-19 608	-9 200
Bevakningskostnader	0	-12 021
Snö- och halkbekämpning	-536 193	-563 263
Förbrukningsinventarier	-20 978	-37 071
Fordons- och maskinkostnader	-1 000	0
Vatten	-641 348	-590 260
Fastighetsel	-313 132	-248 264
Uppvärmning	-1 563 415	-1 446 688
Sophantering och återvinning	-360 513	-266 404
Förvaltningsarvode drift	-523 879	-491 229
Summa driftskostnader	-6 335 536	-10 196 529



Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 076 364	-1 012 773
IT-kostnader	-4 605	-3 724
Arvode, yrkesrevisorer	-30 469	-29 125
Övriga försäljningskostnader	-3 866	0
Övriga förvaltningskostnader	-38 877	-61 652
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 808	-31 697
Representation	-2 015	0
Kontorsmateriel	-6 683	0
Telefon och porto	-11 792	-41 305
Medlems- och föreningsavgifter	-14 880	-14 880
Bankkostnader	-7 997	-4 042
Övriga externa kostnader	145	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-1 224 211	-1 201 296

Not 7 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-27 306
Styrelsearvoden	-87 000	-78 000
Sammanträdesarvoden	-81 872	-81 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-1 856
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 400
Sociala kostnader	-43 395	-31 677
Summa personalkostnader	-221 267	-221 439

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-154 554	-154 554
Avskrivning Markanläggningar	-118 589	-118 589
Avskrivningar tillkommande utgifter	-709 799	-709 799
Avskrivning Installationer	-26 004	-22 261
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 008 946	-1 005 203

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1	10 186
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 219	454
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	87
Övriga ränteintäkter	5 641	2 579
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 861	13 305

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-915 145	-424 459
Övriga räntekostnader	-92	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-915 237	-424 459

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 970 604	15 970 604
Mark	3 454 800	3 454 800
Tillkommande utgifter	26 555 000	26 555 000
Markanläggning	3 510 856	3 510 856
	49 491 260	49 491 260
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 491 260	49 491 260

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 239 516	-8 084 962
Tillkommande utgifter	-10 348 326	-9 638 527
Markanläggningar	-1 796 019	-1 677 431
	-20 383 861	-19 400 920

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-154 554	-154 554
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-709 799	-709 799
Årets avskrivning markanläggningar	-118 589	-118 589
	-982 942	-982 942

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-21 366 804	-20 383 862
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	7 576 533	7 731 088
Mark	3 454 800	3 454 800
Tillkommande utgifter	15 496 875	16 206 674
Markanläggningar	1 596 248	1 714 836

Taxeringsvärden

Bostäder	236 000 000	236 000 000
Lokaler	507 000	507 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>155 507 000</i>	<i>155 507 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	249 971	249 971
Installationer	572 540	460 250
	822 511	710 221
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	112 290
	0	112 290
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	822 511	822 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-249 971	-249 971
Installationer	-342 148	-319 888
	-592 119	-569 859
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-26 004	-22 261
	-26 004	-22 261
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-249 971	-249 971
Installationer	-368 152	-342 148
	-618 123	-592 119
Restvärde enligt plan vid årets slut	204 387	230 391
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	204 387	230 391

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	279 500	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	279 500	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andra aktier och andelar	670 000	670 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	670 000	670 000

Föreningen äger en lägenhet som redovisas som anläggningstillgång till anskaffningsvärdet. Lägenhet nr 27 på Brinkvägen 9, 1 RKV 27,0 m2 disponeras av föreningen som gästlägenhet.

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	0	205 057
Skattekonto	58 065	29 996
Övriga kortfristiga fordringar	0	112 290
Summa övriga fordringar	58 065	347 343

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 658	1 331
Förutbetalda försäkringspremier	132 523	128 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	278 491	259 691
Förutbetald kabel-tv-avgift	105 356	105 358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 408	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	526 436	494 380

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	12	36 976
Transaktionskonto	1 209 745	1 351 014
Summa kassa och bank	1 209 757	1 387 990

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	28 669 626	29 330 976
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 717 446	-18 897 796
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-108 000	
Långfristig skuld vid årets slut	13 844 180	10 433 180

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,10%	2023-08-16	3 600 000,00	-3 600 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,10%	2023-09-20	3 625 000,00	-3 625 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-10-30	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-09-01	4 191 096,00	-4 129 096,00	62 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2024-09-03	0,00	5 127 446,00	0,00	5 127 446,00
NORDEA	4,85%	2024-09-20	0,00	3 625 000,00	0,00	3 625 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-09-22	1 496 700,00	-998 350,00	498 350,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-07-26	3 985 000,00	0,00	20 000,00	3 965 000,00
NORDEA	4,50%	2024-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2025-09-01	0,00	3 600 000,00	81 000,00	3 519 000,00
NORDEA	0,83%	2025-11-19	4 433 180,00	0,00	0,00	4 433 180,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-12-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2027-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			29 330 976,00	0,00	661 350,00	28 669 626,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 000 kr och lån ska villkors ändras med 14 717 446 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 5 625 tkr och Stadshypotek lån om 9 092 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga skulder	0	200
Summa övriga skulder	0	200

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	92 679	54 977
Upplupna driftskostnader	24 195	59 159
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 516	209
Upplupna elkostnader	15 225	13 850
Upplupna vattenavgifter	164 173	0
Upplupna värmekostnader	49 143	48 933
Upplupna kostnader för renhållning	70 752	4 508
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 880	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 559	180 723
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	718 455	697 835
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 275 577	1 060 193

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	32 116 900	32 116 900

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum (enligt digital signering)

Göran Wahlström

Viktoria Nätterlund från Riksbyggen

Lars Åke Hjelt

Annika Sjögren

Lena Borgemo

Marita Brännström

Bo-Gunnar Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Revata AB

Helena Åström
Auktoriserad 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 skuldtynad 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 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 Älvbrinken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Älvbrinken 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



Verifikat

Transaktion 09222115557533261534

Dokument

Årsredovisning 240630
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-12-03 14:15:40 CET (+0100) av Annika Isaksson (AI)
Färdigställt 2024-12-03 16:36:40 CET (+0100)

Initierare

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Göran Wahlström (GW)
alvbrinkenumea.styrelsen@gmail.com
+46703233140



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Göran Wahlström"
Signerade 2024-12-03 16:04:47 CET (+0100)

Annika Sjögren (AS)
nickansjo@hotmail.com
+46730413213



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA SJÖGREN"
Signerade 2024-12-03 16:05:53 CET (+0100)

Lars Åke Hjelt (LÅH)
LARSHJELT@GMAIL.COM
+46705521656



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Åke Hjelt"
Signerade 2024-12-03 14:31:46 CET (+0100)

Marita Brännström (MB)
Marita.brannstrom@dailyprint.se
+46705593588



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARITA BRÄNNSTRÖM"
Signerade 2024-12-03 14:50:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533261534

Lena Borgemo (LB)
lena.borgemo@gmail.com
+46703351162



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BORGEMO"
Signerade 2024-12-03 15:30:52 CET (+0100)

Viktoria Nätterlund (VN)
Viktoria.Natterlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA NÄTTERLUND"
Signerade 2024-12-03 14:26:48 CET (+0100)

Bo-Gunnar Berglund (BB)
bogberglund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo-
Gunnar Berglund"
Signerade 2024-12-03 16:07:10 CET (+0100)

Helena Åström (HÅ)
helena.astrom@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Maria Helena Åström"
Signerade 2024-12-03 16:36:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

