

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken
Org nr: 794000-4091





Styrelsen har ordet

Verksamhetsåret 2024/2025 har präglats av en känsla av stabilisering. Genom en justering av månadsavgifterna har föreningen uppnått en mer hållbar och långsiktig ekonomi.

Återhämtningen av ekonomin beror även på att vi till skillnad mot tidigare inte behövt genomföra några riktigt stora kostsamma underhållsåtgärder under perioden.

Våra ekonomiska nyckeltal har utvecklats positivt inom samtliga områden. Kassaflödet har varit positivt, vilket gjort det möjligt att öka avsättningarna till framtida underhåll. Vårt sparande har stigit från 77 kr/kvm till 121 kr/kvm, vilket närmar sig den nivå som rekommenderas för en trygg ekonomisk buffert.

Samarbetet med Energiretur börjar nu ge tydliga resultat. Trots att priserna på fjärrvärme och energi generellt har stigit kraftigt, har våra energikostnader minskat med cirka 4 %. Vår egenproducerade solex från anläggningen på Storgatan 6B och 6C har under året genererat mer än 40 MWh. En stor del av denna el har vi kunnat använda för egen förbrukning på Skeppan 28 (Västra Brinkvägen), istället för att sälja den vidare till Umeå Energi med låg ersättning. Ett arbete har även inletts för att undersöka möjligheten att använda solexen även på fastigheten Lien 15 (Östra Brinkvägen).

Styrelsen vill även uppmuntra fler medlemmar att engagera sig i föreningens verksamhet – exempelvis genom att delta i arbetet med vårt fina gym, som lekmannarevisor eller genom att bidra till sociala aktiviteter och studiecirkel. Ett ökat engagemang stärker gemenskapen och bidrar till att utveckla vår fina förening ytterligare.

DAGORDNING VID ORDINARIE 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 har att 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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista
Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Älvbrinken får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Årets resultat är positivt och bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhåll- och räntekostnad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 71 % till 100 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 799 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 396 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.

Föreningen förfogar över 24 laddplatser för elbilar på våra parkeringsytor och föreningen även äger en gästladdplats.

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 Carport-platser med el	106
Antal p-stolpar med el	72
Antal lokaler	50

Total tomtarea	27 970 m ²
Total bostadsarea	13 641 m ²
Total lokalarea	402 m²

Årets taxeringsvärde	273 442 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	236 507 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är nu medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 533 tkr och planerat underhåll för 302 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Det finns ett underhållsbehov på 109 711 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 657 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 552 tkr.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2025-04-03.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torkskåp, installation)	80 625
Installationer (relining avlopp, byte frånluftsfläkt)	208 799
Markytor (lekplatsbesiktning)	12 331

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	Sekreterare	2025
Marita Brännström	Vice ordförande	2026
Thomas Vännström	Ledamot	2026
Ingrid Mjelle	Ledamot	2026
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Olofsson	Suppleant	2025
Lars Åke Hjelt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Ölmhagen, Revata AB	Auktoriserad revisor	2025
Vakant	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birger Söderlind	2025
Carina Bergenstråhle	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat elbilsaddare. Eftersom det anses som en investering så aktiveras hela kostnaden som anläggningstillgång (installation) och skrivs av på 10 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 255 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 258 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 590 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 314	8 653	8 235	8 289	8 196
Resultat efter finansiella poster*	597	-899	-4 514	-6 238	-2 313
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 156	-3 128	-6 165	-7 628	-2 940
Soliditet %*	4	2	5	18	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	89	88	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	618	575	547	554	549
Energikostnad kr/kvm*	171	179	163	159	156
Sparande kr/kvm*	121	77	91	150	123
Skuldsättning kr/kvm*	2 028	2 042	2 089	1 703	1 425
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 088	2 102	2 150	1 753	1 467
Räntekänslighet %*	3,4	3,7	3,9	3,2	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 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 443 050	923 750	2 271 155	-4 126 009	-899 214
Disposition enl. årsstämmobeslut				-899 214	899 214
Reservering underhållsfond			3 552 000	-3 552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-301 755	301 755	
Årets resultat					597 318
Vid årets slut	2 443 050	923 750	5 521 400	-8 275 468	597 318

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 025 223
Årets resultat	597 318
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	301 755
Summa	-7 678 150

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 7 678 150

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 313 696	8 652 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 207	143 419
Summa rörelseintäkter		9 321 904	8 796 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 574 888	-6 335 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 381 225	-1 224 211
Personalkostnader	Not 6	-219 473	-221 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-798 817	-1 008 946
Summa rörelsekostnader		-7 974 403	-8 789 959
Rörelseresultat		1 347 501	6 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 402	9 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-761 585	-915 237
Summa finansiella poster		-750 183	-905 376
Resultat efter finansiella poster		597 318	-899 214
Årets resultat		597 318	-899 214

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 357 606	28 124 456
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	315 526	204 387
Summa materiella anläggningstillgångar		27 673 133	28 328 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	279 000	279 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	670 000	670 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		949 000	949 500
Summa anläggningstillgångar		28 622 133	29 278 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 082	0
Övriga fordringar	Not 15	59 195	58 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	548 240	526 436
Summa kortfristiga fordringar		614 517	584 501
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 342 014	1 209 757
Summa kassa och bank		2 342 014	1 209 757
Summa omsättningstillgångar		2 956 530	1 794 258
Summa tillgångar		31 578 663	31 072 601



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 366 800	3 366 800	
Fond för yttre underhåll	5 521 400	2 271 155	
Summa bundet eget kapital	8 888 200	5 637 955	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 275 468	-4 126 009	
Årets resultat	597 318	-899 214	
Summa fritt eget kapital	-7 678 150	-5 025 223	
Summa eget kapital	1 210 050	612 731	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 615 246	13 844 180
Summa långfristiga skulder		14 615 246	13 844 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 867 780	14 825 446
Leverantörsskulder	Not 19	621 194	487 818
Skatteskulder	Not 20	35 740	26 849
Övriga skulder	Not 21	950	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 227 704	1 275 577
Summa kortfristiga skulder		15 753 367	16 615 690
Summa eget kapital och skulder		31 578 663	31 072 601



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 347 501	6 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	798 817	1 008 946
	2 146 317	1 015 108
Erhållen ränta	7 445	9 534
Erlagd ränta	-786 965	-877 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 366 797	147 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 058	257 548
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	120 723	357 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 461 463	762 617
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	500	-279 500
Investeringar i inventarier	-143 106	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142 606	-279 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-186 600	-661 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-186 600	-661 350
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 132 257	-178 233
Likvida medel vid årets början	1 209 757	1 387 990
Likvida medel vid årets slut	2 342 014	1 209 757

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.

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

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
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 050 368	7 318 572
Hyror, bostäder	0	-600
Hyror, lokaler	148 876	135 204
Hyror, p-platser	651 228	641 313
Hyror, övriga	144	144
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 617	-2 684
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 741	-41 187
Elavgifter	50 560	42 560
Balkonginglasning	328 930	482 640
Övriga ersättningar	115 168	76 754
Övriga sidointäkter	3 800	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-13
Summa nettoomsättning	9 313 696	8 652 703

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 2024-07-01 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.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	6 771	22 457
Försäkringsersättningar	1 436	120 962
Summa övriga rörelseintäkter	8 207	143 419

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-301 755	-966 845
Reparationer	-533 449	-456 382
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-302 274	-306 583
Försäkringspremier	-271 751	-260 523
Kabel- och digital-TV	-355 364	-366 537
Återbäring från Riksbyggen	4 200	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-84 260	0
Serviceavtal	-8 193	0
Obligatoriska besiktningar	0	-19 608
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 770	0
Snö- och halkbekämpning	-515 031	-536 193
Förbrukningsinventarier	-7 185	-20 978
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 000
Vatten	-709 047	-641 348
Fastighetsel	-267 085	-313 132
Uppvärmning	-1 426 993	-1 563 415
Sophantering och återvinning	-367 220	-360 513
Förvaltningsarvode drift	-415 712	-523 879
Summa driftskostnader	-5 574 888	-6 335 536



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 136 290	-1 076 364
Lokalkostnader	-4 600	0
Annonsering och reklam	-2 000	0
IT-kostnader	-4 505	-4 605
Arvode, yrkesrevisorer	-32 025	-30 469
Övriga försäljningskostnader	-6 241	-3 866
Övriga förvaltningskostnader	-60 725	-38 877
Kreditupplysningar	-13 754	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 753	-26 808
Representation	-2 063	-2 015
Kontorsmateriel	0	-6 683
Telefon och porto	-35 100	-11 792
Medlems- och föreningsavgifter	0	-14 880
Konsultarvoden	-39 252	0
Bankkostnader	-7 917	-7 997
Övriga externa kostnader	0	145
Summa övriga externa kostnader	-1 381 225	-1 224 211

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-91 000	-87 000
Sammanträdesarvoden	-77 538	-81 872
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Sociala kostnader	-41 935	-43 395
Summa personalkostnader	-219 473	-221 267

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-154 554	-154 554
Avskrivning Markanläggningar	-118 589	-118 589
Avskrivningar tillkommande utgifter	-493 707	-709 799
Avskrivning Installationer	-31 967	-26 004
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-798 817	-1 008 946

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	11 897	1
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-1 658	4 219
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	0
Övriga ränteintäkter	1 130	5 641
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 402	9 861

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-761 585	-915 145
Övriga räntekostnader	0	-92
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-761 585	-915 237



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 491 260	49 491 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 394 071	-8 239 516
Tillkommande utgifter	-11 058 125	-10 348 326
Markanläggningar	-1 914 608	-1 796 019
	-21 366 804	-20 383 861
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-154 554	-154 554
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-493 707	-709 799
Årets avskrivning markanläggningar	-118 589	-118 589
	-766 850	-982 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 133 654	-21 366 803
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 357 606	28 124 456
Varav		
Byggnader	7 421 979	7 576 533
Mark	3 454 800	3 454 800
Tillkommande utgifter	15 003 168	15 496 875
Markanläggningar	1 477 659	1 596 248
Taxeringsvärden		
Bostäder	273 000 000	236 000 000
Lokaler	442 000	507 000
	273 442 000	236 507 000
<i>varav byggnader</i>	185 442 000	155 507 000
<i>varav mark</i>	88 000 000	81 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	249 971	249 971
Installationer	572 540	572 540
	822 511	822 511
Årets anskaffningar		
Installationer	143 106	0
	143 106	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	965 617	822 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-249 971	-249 971
Installationer	-368 152	-342 148
	-618 123	-592 119
Årets avskrivningar		
Installationer	-31 967	-26 004
	-31 967	-26 004
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-249 971	-249 971
Installationer	-400 119	-368 152
	-650 090	-618 123
Restvärde enligt plan vid årets slut	315 526	204 387
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	315 526	204 387

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	279 500	279 500
Avgift för köp av andelar	-500	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	279 000	279 500

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
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 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	7 082	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 082	0

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	59 195	58 065
Summa övriga fordringar	59 195	58 065

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 615	1 658
Förutbetalda försäkringspremier	139 228	132 523
Förutbetalt förvaltningsarvode	289 654	278 491
Förutbetald renhållning	4 760	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	96 978	105 356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 004	8 408
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548 240	526 436

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (SBAB sparkonto)	606 294	12
Transaktionskonto (Swedbank)	1 735 720	1 209 745
Summa kassa och bank	2 342 014	1 209 757

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	28 483 026	28 669 626
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 799 180	-14 717 446
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 600	-108 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 615 246	13 844 180

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,74%	2024-09-20	3 625 000,00	-3 625 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,74%	2024-10-30	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-12-03	5 127 446,00	-5 110 296,00	17 150,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2025-01-26	3 965 000,00	-3 955 000,00	10 000,00	0,00
NORDEA	4,75%	2025-03-03	0,00	17 150,00	17 150,00	0,00
NORDEA	2,74%	2025-10-28	0,00	5 955 000,00	0,00	5 955 000,00
NORDEA	0,83%	2025-11-19	4 433 180,00	0,00	0,00	4 433 180,00
NORDEA	2,54%	2026-11-18	0,00	8 718 146,00	34 300,00	8 683 846,00
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
STADSHYPOTEK	4,75%	2025-09-01	3 519 000,00	0,00	108 000,00	3 411 000,00
Summa			28 669 626,00	0,00	186 600,00	28 483 026,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi (Nordea) lån om 5 955 tkr, lån om 4 433 tkr och (stadshypotek) lån om 3 411 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 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	563 670	486 672
Ej reskontraförda leverantörsskulder	57 524	1 146
Summa leverantörsskulder	621 194	487 818

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	35 740	26 849
Summa skatteskulder	35 740	26 849

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	950	0
Summa övriga skulder	950	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	67 299	92 679
Upplupna driftskostnader	0	24 195
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 151	69 516
Upplupna elkostnader	14 671	15 225
Upplupna vattenavgifter	185 589	164 173
Upplupna värmekostnader	53 803	49 143
Upplupna kostnader för renhållning	39 527	70 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 461	14 880
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 974	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 737	56 559
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	775 491	718 455
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 227 704	1 275 577

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	35 267 900	32 116 900

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-21

Årsredovisningen undertecknas

Göran Wahlström

Ingrid Mjelle

Lena Borgemo

Marita Brännström

Viktoria Nätterlund

Thomas Vännström

Min revisionsberättelse har lämnats

Revata AB

Oskar Ölmgren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561196314

Dokument

Årsredovisning - 20240701-20250630 - BRF Älvbrinken
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-10-31 10:48:12 CET (+0100) av Annika
Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-11-05 08:32:44 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 2025-11-02 11:58:06 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA
BORGEMO"
Signerade 2025-10-31 10:50:01 CET (+0100)

Ingrid Mjelle (IM)
mjelle.ingrid@gmail.com
+46768035730



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID MARI-ANNE MJELLE"
Signerade 2025-10-31 11:53:34 CET (+0100)

Thomas Vännström (TV)
twanstrom1963@gmail.com
+46702176542



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bert
Thomas Vännström"
Signerade 2025-10-31 11:21:51 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561196314

Marita Brännström (MB)

marita.brannstrom@dailyprint.se
+46705593588



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARITA BRÄNNSTRÖM"
Signerade 2025-11-04 10:57:25 CET (+0100)

Viktoria Nätterlund (VN)

viktoria.natterlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA NÄTTERLUND"
Signerade 2025-11-03 09:28:50 CET (+0100)

Oskar Ölmgagen (OÖ)

oskar.olmhagen@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oskar Karl-Erik Ölmgagen"
Signerade 2025-11-05 08:32:44 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvbrinken
Org.nr 794000-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvbrinken för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-07-01 - 2024-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älvbrinken för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 5 november 2025

Oskar Ölmhagen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561541681

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-11-05 08:33:40 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-11-05 08:34:23 CET (+0100)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Oskar Ölmgagen (OÖ)

Revata AB

oskar.olmgagen@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Oskar Karl-Erik Ölmgagen"

Signerade 2025-11-05 08:34:23 CET (+0100)

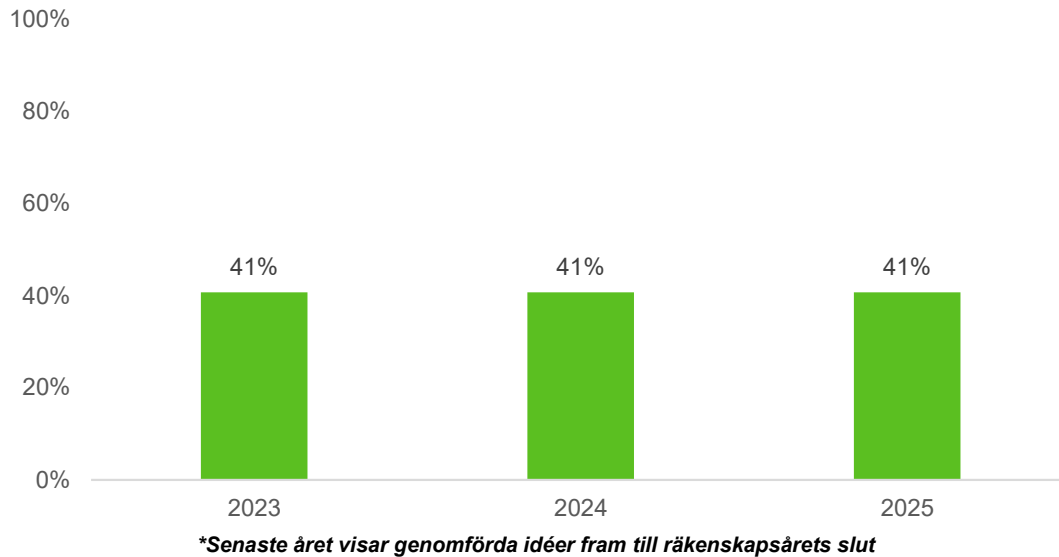
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att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



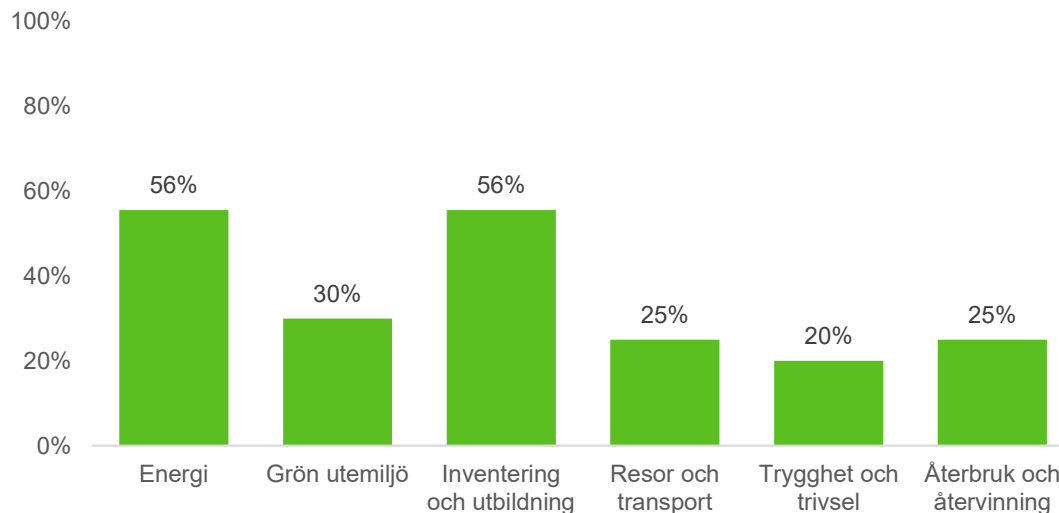
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Älvbrinken har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 41% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

Övervakat driften
Köpt tjänsten Energiförvaltning
Jämnat ut temperaturskillnader
Isolerat vindens bjälklag
Minskat onödig energianvändning
Bytt ljuskällor inomhus
Installerat solceller
Kontrollerat termostatventilers funktion
Bytt till el från förnybara källor
Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning

Anordnat skräpplockardag
Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

Kontrollerat temperaturen
Klimatanpassat fastigheten
Utvecklat styrelsen
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor

Grön utemiljö

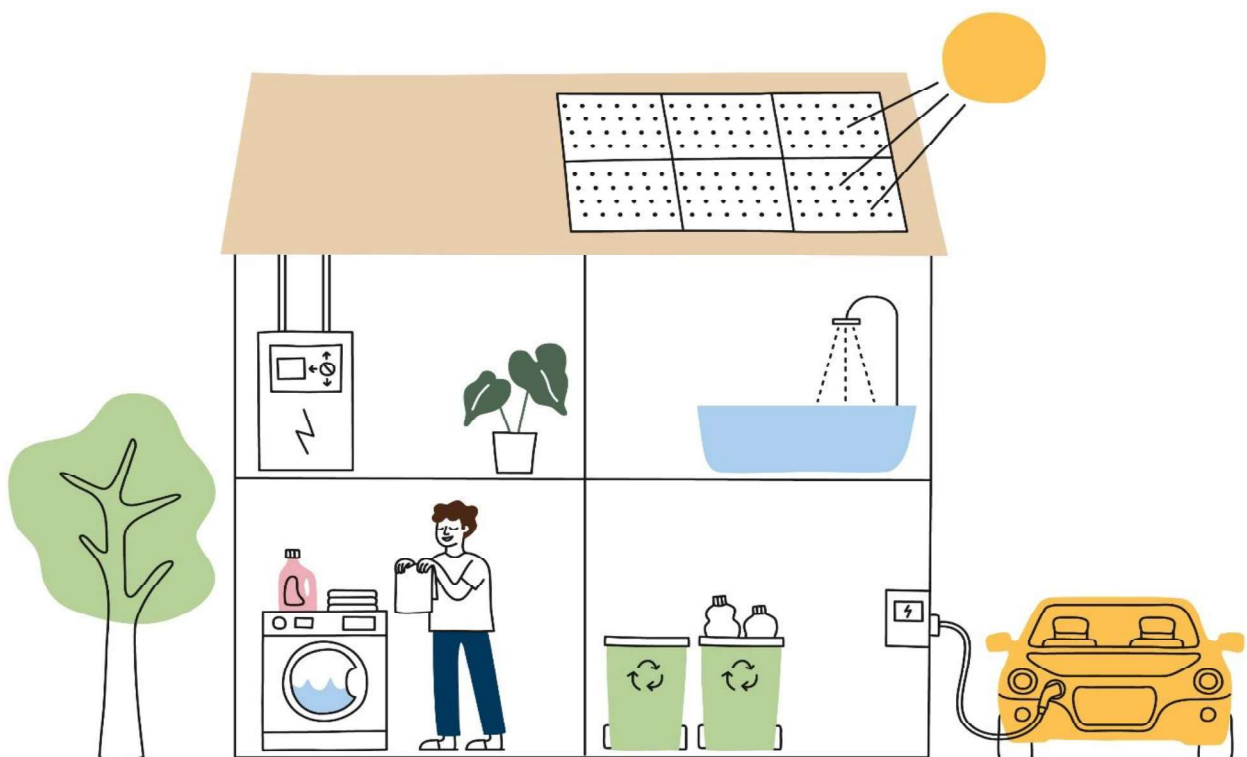
Planterat träd
Lämnat kvar rester av löv och gräs
Växter som blommor hela säsongen

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-08-25. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

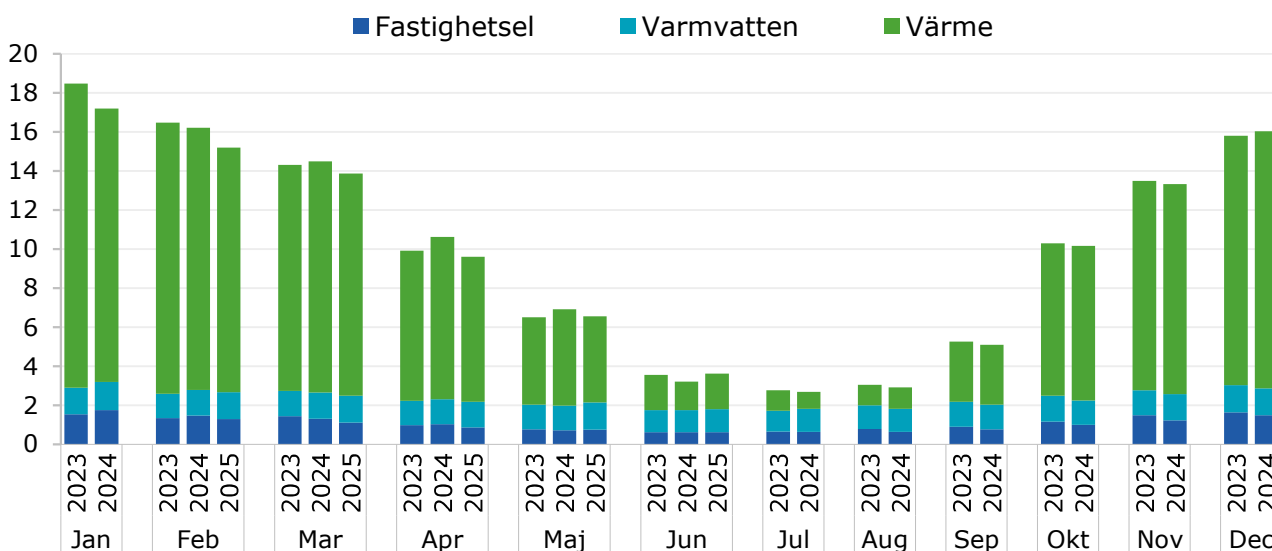
Föreningens totala area var 16 076 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	126	119	99	kWh/m ²
Varav fastighetsel	13	13	10	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 810 l/m² varav 280 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 14 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Västra Brinkvägen 19	2019-08-26	D
Västra Brinkvägen 21	2019-08-26	D
Västra Brinkvägen 11	2019-08-26	D
Västra Brinkvägen 13	2019-08-26	D
Västra Brinkvägen 7	2019-08-26	D
Västra Brinkvägen 9	2019-08-26	D
Storgatan 6B	2019-08-26	E
Storgatan 6C	2019-08-26	E
Västra Brinkvägen 15	2019-08-26	E
Västra Brinkvägen 17	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 29	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 31	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 33	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 23	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 25	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 27	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 35	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 37	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 39	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 41	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 43	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 45	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 47	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 49	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 51	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 53	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 55	2019-08-26	E
Östra Brinkvägen 57	2019-08-26	E

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 skuldtyngd 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

