

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Älvan 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Den mest utmärkande faktorn är ökade reparationskostnader jämfört med föregående år, där de har ökat med ca. 3 300 tkr med anledning av en brand i föreningens miljöhus samt skador som uppkommit som en följd av branden i fastighet bakom miljöhuset med lägenhet 17–20. En stor del av kostnaderna förväntas täckas av föreningens försäkringsbolag under nästkommande verksamhetsår.

Årets resultat exklusive kostnaderna för branden uppgår till 2 080 Tkr. Detta visar tydligt vilken påverkan kostnaderna för branden har haft på verksamhetsårets resultat.

Räntekostnaderna har även ökat med ca. 100 tkr. på grund av lån som har omsatts till högre ränta. Utöver räntekostnaderna har även kostnaden för vatten, sophantering och fastighetsskatt ökat avsevärt jämfört med föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras, dessa lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –686 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bågen 4 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 55 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Högalidsvägen 113-143 i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18
5 rum och kök	1

Total tomtarea 20 022 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 852 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 742 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 742 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrätsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrätsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrätsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrätsföreningen 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 lopande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 543 tkr och planerat underhåll för 167 tkr.

## Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 773 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 365 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 773 tkr (365 kr/m<sup>2</sup>.).

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

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Hängrännor	2018	Lövsilar
Sandlädor	2018	Byte av sand
Fasader	2018	Målning
Fasader	2018	Byte av plåt
Markarbete	2019	Borttagning sandläda
Ventilation	2019	Fläktservice
Fasad	2019	Målning och byte av plåt på fasader
Ventiler	2020	Byte ventiler
Gemensamma utrymmen	2023/2024	Läggning av golv samt montering av lister och trösklar

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Underhållsspolning	48 780

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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Paulsson	Ordförande	2026
Katarina Zachhau	Sekreterare	2025
Andreas Karlsson	Vice ordförande	2025
Amina Zukovic	Ledamot Riksbyggen	Tom. augusti 2025
Niklas Frisell	Ledamot Riksbyggen	Fr.o.m. augusti 2025

**Styrelsesuppleanter**

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Suppleant	2026
Suppleant	2025
Suppleant	2025
Suppleant	2025

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Revisionsbyrå	2025
Sanna Sjöholm	Förtroendevald revisor	2025

**Revisorssuppleanter**

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
2025

**Valberedning**

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
2025
2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens miljöhus brunnit ned samt fastigheten bakom miljöhuset med lägenhet nr 17-20, Högalidsvägen 113 A-113D, blivit skadad. Detta har medfört ökade kostnader, dock förväntas föreningens försäkringsbolag täcka den största delen av kostnaden.

I övrigt har inga väsentliga händelser som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

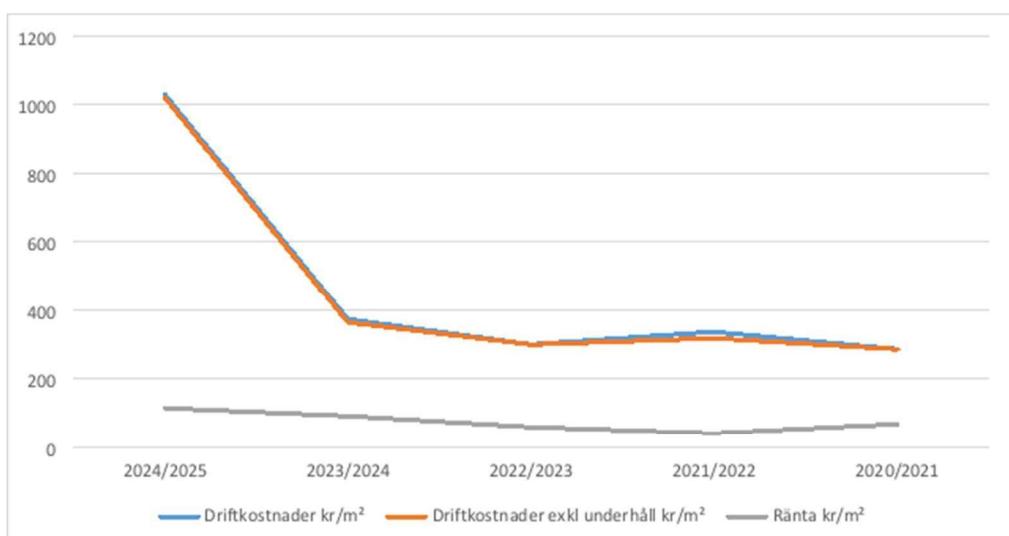
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 032	3 748	3 578	3 581	3 579
Rörelsens intäkter	5 254	3 748	3 578	3 581	3 580
Resultat efter finansiella poster*	−1 186	739	990	930	1 098
Årets resultat	−1 186	739	990	930	1 098
Resultat exkl. avskrivningar	−686	1 239	1 490	1 430	1 597
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	−2 459	−449	−254	−12	370
Balansomslutning	32 685	34 142	34 038	33 701	33 046
Årets kassaflöde	−1 018	555	966	1 147	1 304
Soliditet %*	33	35	33	30	28
Likviditet %	47	94	640	62	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	77	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	830	771	735	735	735
Driftkostnader kr/kvm	1 054	372	299	337	282
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	1 020	359	299	317	282
Energiostnad kr/kvm*	48	40	54	48	45
Underhållsfond kr/kvm	1 788	1 457	1 121	762	485
Reservering till underhållsfond kr/kvm	365	348	359	297	253
Sparande kr/kvm*	−107	268	307	315	329
Ränta kr/kvm	114	92	58	41	68
Skuldsättning kr/kvm*	4 391	4 464	4 568	4 672	4 757
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 391	4 464	4 568	4 672	4 757
Räntekänslighet %*	5,3	5,8	6,2	6,4	6,5

\* 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 uppläten med bostadsrätt:

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

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är uppläten 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 procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Resultat 2024 innehåller förlust. Förlusten beror främst på ökade reparationskostnader på grund av en brand i bland annat ett miljöhus. En stor del av kostnaden förväntas dock att täckas av föreningens försäkringsbolag. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 804 993	7 067 728	396 002	739 444
Disposition enl. årsstämmobeslut			739 444	-739 444
Reservering underhållsfond		1 773 000	-1 773 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-167 094	167 094	
Årets resultat				-1 185 536
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 804 993</b>	<b>8 673 634</b>	<b>-470 460</b>	<b>-1 185 536</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 135 446
Årets resultat	-1 185 536
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 773 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	167 094
<b>Summa</b>	<b>-1 655 996</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-1 655 996**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 032 117	3 748 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 221 580	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 253 697</b>	<b>3 748 328</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	−5 116 425	−1 805 021
Övriga externa kostnader	Not 5	−396 916	−306 058
Personalkostnader	Not 6	−110 366	−95 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−499 909	−499 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>−6 123 616</b>	<b>−2 706 768</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>−869 919</b>	<b>1 041 560</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	243 557	149 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−559 174	−451 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>−315 617</b>	<b>−302 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>−1 185 536</b>	<b>739 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>−1 185 536</b>	<b>739 444</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	24 869 795	25 369 703
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 869 795</b>	<b>25 369 703</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	1 057 500	1 057 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 057 500</b>	<b>1 057 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 927 295</b>	<b>26 427 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		100 261	98 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	250 491	190 645
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>350 752</b>	<b>289 214</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	6 407 188	7 425 623
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 407 188</b>	<b>7 425 623</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 757 939</b>	<b>7 714 837</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 685 234</b>	<b>34 142 041</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
-------------	------------	------------

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 804 993	3 804 993
Fond för yttre underhåll	8 673 634	7 067 728
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 478 627</b>	<b>10 872 721</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	−470 460	396 002
Årets resultat	−1 185 536	739 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>−1 655 996</b>	<b>1 135 446</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 822 631</b>	<b>12 008 166</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

## SKULDER

### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 350 000	13 954 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 350 000</b>	<b>13 954 580</b>

### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 954 580	7 704 000
Leverantörsskulder		107 676	99 259
Skatteskulder		75 746	25 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	374 602	350 039
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 512 603</b>	<b>8 179 294</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 685 234</b>	<b>34 142 041</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	–869 919	1 041 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	499 909	499 909
	<b>–370 010</b>	<b>1 541 469</b>
Erhållen ränta	187 594	149 595
Erlagd ränta	–559 401	–451 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>–741 817</b>	<b>1 239 126</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	–5 574	–48 579
Rörelsесkulder (ökning +, minskning -)	82 956	–131 227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>–664 435</b>	<b>1 059 320</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	–354 000	–504 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–354 000</b>	<b>–504 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	–1 018 435	555 320
Likvida medel vid årets början	7 425 623	6 870 303
Likvida medel vid årets slut	6 407 188	7 425 623

# 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	84

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 880 668	3 593 268
Kabel-tv-avgifter	145 200	145 200
Övriga avgifter	1 013	0
Övriga ersättningar*	5 240	9 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
<i>*Avser pant och överlåtelseavgift</i>		
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 032 117</b>	<b>3 748 088</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	180	240
Försäkringsersättningar	1 221 400	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 221 580</b>	<b>240</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	−167 094	−61 255
Reparationer	−3 543 183	−265 672
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−567 641	−521 625
Försäkringspremier	−96 858	−83 761
Kabel- och digital-TV	−155 076	−195 083
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Serviceavtal	−61 244	−57 995
Obligatoriska besiktningar	−35 500	−104 406
Snö- och halkbekämpning	−34 801	−59 753
Drift och förbrukning, övrigt	−49 495	−32 560
Förbrukningsinventarier	−12 464	−32 047
Fordons- och maskinkostnader	−556	−14 735
Vatten	−200 177	−159 754
Fastighetsel	−32 115	−32 565
Sophantering och återvinning	−120 771	−87 279
Förvaltningsarvode drift*	−40 450	−96 832
<i>*Avser fastighetsskötsel</i>		
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>−5 116 425</b>	<b>−1 805 021</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−227 216	−220 809
IT-kostnader	−546	−17 739
Arvode, yrkesrevisorer	−21 884	−13 554
Övriga förvaltningskostnader*	−73 445	−6 627
Kreditupplysningar	−2 179	−463
Pantförskrivnings- och överlätelseavgifter	−6 710	−7 256
Representation	−5 488	−2 593
Kontorsmateriel	−9 308	−4 875
Medlems- och föreningsavgifter	−2 310	0
Bankkostnader	−3 977	−2 988
Övriga externa kostnader	−43 853	−29 155
<i>*Avser extra kostnader för nerlagd tid av förvaltare kring hantering av ärende som rör branden</i>		
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>−396 916</b>	<b>−306 058</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	−40 300	−37 150
Sammanträdesarvoden	−41 400	−35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 997	−2 997
Sociala kostnader	−25 669	−20 633
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>−110 366</b>	<b>−95 780</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	–499 909	–499 909
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>–499 909</b>	<b>–499 909</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	242 102	148 916
Övriga ränteintäkter	1 455	679
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>243 557</b>	<b>149 595</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	–555 494	–448 284
Övriga räntekostnader	–3 680	1 987
Övriga finansiella kostnader	0	–5 415
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>–559 174</b>	<b>–451 712</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärdet

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 074 928	46 074 928
Mark	969 065	969 065
	<b>47 043 993</b>	<b>47 043 993</b>
<b>Summa anskaffningsvärdet vid årets slut</b>	<b>47 043 993</b>	<b>47 043 993</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	–21 674 290	–21 174 381
	<b>–21 674 290</b>	<b>–21 174 381</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	–499 909	–499 909
	<b>–499 909</b>	<b>–499 909</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärdet enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	24 400 638	24 400 638
Mark	969 065	969 065

**Taxeringsvärdet**

Småhus	81 742 000	81 742 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 742 000</b>	<b>81 742 000</b>
varav byggnader	45 565 000	45 565 000
varav mark	36 177 000	36 177 000

#### Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 057 500	1 057 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>1 057 500</b>	<b>1 057 500</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	55 963	0
Förutbetalda försäkringspremier	51 170	45 688
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	55 985
Förutbetalda vattenavgift	0	38 662
Förutbetalda renhållning	42 374	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	33 000	50 310
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 983	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>250 491</b>	<b>190 645</b>

#### Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	6 042 479	5 856 340
Transaktionskonto	364 709	1 569 283
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 407 188</b>	<b>7 425 623</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	21 304 580	21 658 580
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–0	–354 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–13 954 580	–7 350 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 350 000</b>	<b>13 954 580</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,70%	2024-08-15	7 350 000,00	–7 350 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK*	0,70%	2025-08-25	5 487 000,00	0,00	354 000,00	5 133 000,00
SBAB	3,99%	2026-02-14	8 821 580,00	0,00	0,00	8 821 580,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2026-07-30	0,00	7 350 000,00	0,00	7 350 000,00
<b>Summa</b>			<b>21 658 580,00</b>	<b>0,00</b>	<b>354 000,00</b>	<b>21 304 580,00</b>

\*Lånet fått ny villkorsändringsdag 2027-08-25, räntesats 2,5% under verksamhetsårs 2025/2026.

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr på långfristiga skulder och omförhandla lån på 13 954 580 kr varför den delen av skulden ska betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 350 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	3 294	3 521
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 424
Upplupna elkostnader	1 655	1 464
Upplupna revisionsarvoden	17 625	12 304
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 203	10 955
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	344 825	315 371
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>374 602</b>	<b>350 039</b>

## Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	43 404 000	43 404 000

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

**Årsredovisningens innehåll blev färdigt 2025-10-20.**

**Styrelsens underskrifter**

---

Ort och datum

---

Daniel Paulsson

---

Katarina Zachhau

---

Andreas Karlsson

---

Niklas Frisell

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Faktor AB

Vårt granskningsprogram har lämnats

---

Rijad Sadikovic  
Auktoriserad revisor

---

Sanna Sjöholm  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557560475160

## Dokument

Årsredovisning 2024- RBF Älvan för sign  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-10-23 10:05:34 CEST (+0200) av Niklas  
Frisell (NF)  
Färdigställt 2025-10-24 22:12:37 CEST (+0200)

## Signerare

<p>Niklas Frisell (NF) Riksbyggen niklas.frisell@riksbyggen.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "Niklas Christian Frisell" Signerade 2025-10-23 10:45:04 CEST (+0200)</p>	<p>Daniel Paulsson (DP) Brf Älvan daniel@kepa.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "Daniel Anders Paulsson" Signerade 2025-10-24 08:39:09 CEST (+0200)</p>
<p>Katarina Zachhau (KZ) Brf Älvan inazachhau@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "KATARINA ZACHHAU" Signerade 2025-10-23 14:07:44 CEST (+0200)</p>	<p>Andreas Karlsson (AK) Brf Älvan andreas.ka@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenska BankID var "JOHAN DANIEL ANDRÉAS KARLSSON" Signerade 2025-10-23 10:10:05 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Document ID 09222115557560475160

Rijad Sadikovic (RS)  
Faktor AB  
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var  
"RIJAD SADIKOVIC"  
Signerade 2025-10-24 09:34:39 CEST (+0200)

Sanna Sjöholm (SS)  
Brf Älvan  
sannasjoholm87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var  
"Sanna Louise Sjöholm"  
Signerade 2025-10-24 22:12:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scribe. 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 skrivas 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 Scribe. För en bekvämlighet tillhandahåller Scribe även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

