

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Generalen  
Org nr: 769611-2122





## ***Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?***

***• I vår brf bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.***

***• Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.***

***• Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.***

***• Genom att bo i en bostadsrättsförening kan du vara med att påverka om du vill. Du har inflytande och en bostadsrättsförening vilar på demokratiska grunder.***

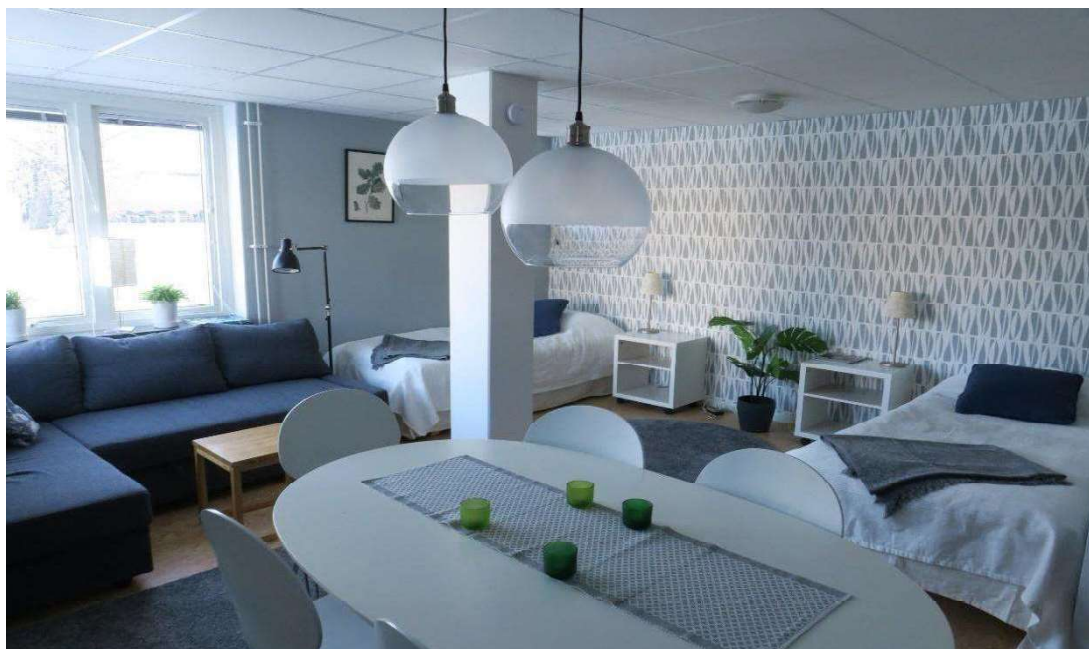
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Budget



Föreningens gästrum. Rummet är utrustat med bl a 4 sängplatser, dusch, toalett, TV och ett minikök.

## Inledande ord från styrelsen

Bostadsrättsföreningen Generalen har ett av Linköpings mest attraktiva lägen. Vår förening befinner sig i direkt anslutning till Tinnerö eklandskap, Vallaskogen, Garnisonen med historiska anor och med stadens citykärna på promenadavstånd. Utöver detta finns några av Linköpings största arbetsplatser inom 5-10 minuters cykelavstånd. Då är det främst Universitetssjukhuset, Garnisonen, Linköpings universitet och Mjärdevi Science Park som vi tänker på. En area med i runda tal ca 20 000 arbetsplatser och 25 000 studenter i campus Linköping. I vår närhet finns även en skola, med F – Åk 6, en förskola samt serviceverksamheter såsom frisör och lunchserveringar. På promenadavstånd finns dessutom en stor livsmedelsaffär, 2 gym och ett par restauranger. Eftersom vår förening ligger som ett nav i detta kluster så har vi dessutom utomordentliga kommunikationer. Inom området finns 12 olika busslinjer som trafikerar vår stadsdel. Det är sannolikt ett av Linköpings bästa utbud avseende kommunikationer och du når Trädgårdstorget på 9 minuter och resecentrum på 13 minuter. Med andra ord så har våra boende nära till arbete, rekreation och kommunikationer. Med dessa förutsättningar som grund så är det styrelsens ambition att utveckla föreningen så att den även i fortsättningen är en av Linköpings mest eftertraktade bostadsrättsföreningar att vilja bo i.

Området fortsätter att utvecklas runt omkring oss med planering och tillväxt av byggnader och verksamheter på Garnisonen och Universitetssjukhuset. Områden som Vallastaden, Djurgården och Djurgårdsgatan växer också. Allt detta är positivt för oss som bor på Hagaberg. Genom att området växer så kommer intresset att vilja bo i Hagaberg att öka och det är också positivt för värderingen av våra bostadsrätter.

Styrelsen prioriterar finansiell styrka och långsiktighet. Föreningen har en kultur av sparande och amorteringar. Vår fastighet är uppförd år 2006. Styrelsens målsättning är att vår förening ska vara en spegelbild av samhället i övrigt och vara ett intressant alternativ för många när det blir aktuellt att leta bostad. Detta perspektiv genomsyrar styrelsens arbete. Andra viktiga områden för styrelsen är att arbeta långsiktigt med miljö, hållbarhet och energifrågor. Vi eftersträvar att vara en modern förening i ordets bästa betydelse.

Styrelsen lämnar härmed bostadsrättsföreningens Generalens 20:e årsredovisning.

Linköping 2025-03-17

*Styrelsen*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Generalen får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20. Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Mark

Föreningen äger sin mark.

### Årets resultat

Årets resultat är på en fortsatt stark och hög nivå, vilket ger föreningen utrymme till planerade avsättningar och amorteringar. Årets resultat uppgick till 654 671 kr före fondavsättningar. Föreningen har under år 2024 gjort totalt amorteringar med 3 307 tkr varav 800 tkr får anses som normal amorteringsplan. Föreningen har haft en likvid buffert som används för att slutbetala ett lån som förföll 2024-03-28.

### Årsavgifter

I årsavgifterna ingår bredband från Telia med både TV och internettjänster. I avgifterna ingår också värme och vatten. Föreningens årsavgifter kommer att höjas med 5 % från 2025-01-01.

### Parkering

Föreningen har 48 lgh och totalt 55 parkeringsplatser så varje lägenhet är garanterad minst en plats. Idag har föreningen 12 laddplatser och utbyggnad är planerad att ske successivt vid växande behov.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar från 2024-01-01, tidigare RB-försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvaktan 9 i Linköpings kommun med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2006. Fastighetens adress är Kompanigatan 24-34 i Linköping. Total bostadsyta är 4 432 m<sup>2</sup>. Årets taxeringsvärde är 118 153 tkr (fg år 118 153 tkr). I fastigheten finns ett garage där föreningen har en andel på 52 %. Detta motsvarar en lokalyta på 664 kvm.

### Lägenheter, parkeringar och övriga utrymmen

Funktion	Antal	Kommentar
2 rum och kök	10	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
3 rum och kök	16	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
4 rum och kök	17	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
5 rum och kök	5	Samt lägenhetsförråd, med plats för tvättmaskin och torktumlare
Garage	23	I huset
P-platser	32	Utomhus, 12 med laddplatser och 8 med motorvärmare
Besöksparkeringar	16	Delas med två andra föreningar
Cykelförråd	4	I huset
Torkrum	1	I huset
Snickarum	1	I huset
Gästrum	1	Fyra sovplatser, micro, kylskåp, viss köksutrustning, TV samt toalett och dusch.



## Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen och yttre underhåll har under året utförts av Riksbyggen. Inre underhåll sköts av Hemfrid. För övriga områden har föreningen olika kontrakterade avtalsparter. Från och med 2024-01-01 har föreningen även ingått avtal för teknisk förvaltning och jour med Riksbyggen. Föreningen kommer från år 2025 använda sig av en underhållsplan enligt Riksbyggens mall och denna kommer följas upp årligen tillsammans med teknisk förvaltare från Riksbyggen.

## Samfälligheter

Föreningen är delaktig i Hagabergs samfällighetsförening avseende kommunikationsytor inklusive belysning, trädplantering och markplantering.

Föreningen är också tillsammans med grannföreningarna Majoren, Löjtnanten och Kadetten, delaktig i gemensamhetsanläggningar som tillgodoser föreningens behov av kör- och gångytor samt belysning, trädplantering underjordiskt garage (Brf kadetten), ledningar för dagvatten samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

## 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 180 tkr och planerat underhåll för 119 tkr.

## Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig för tiden 2024–2070. Föreningen började ett arbete under 2024 som kommer att fortsätta under 2025, vars syfte är att ansluta sig till Riksbyggens modell för framtagning av underhållsplan. Detta arbete beräknas vara klart under 2025. På grund av detta modellskifte så har inte befintlig underhållsplan uppdaterats fullt ut. Inför kommande år och närmast följande, så finns det inga väsentliga åtgärder planerade.

## Historiskt underhåll/förbättringar

ÅR	Beskrivning
2016	Byte till LED-belysning i garage/gård/trapphus och entréer
2016	Målning av träpaneler och 5:e våningen
2018	Tre laddplatser
2020	Tre laddplatser
2020	Byte kodlås entréer, ett första led i nytt låssystem
2021	Ny beläggning av trappa utomhus
2021	Gästrum, uppfräschning och utökning av faciliteter
2021	Torkrum, byte fläkt och underhåll element
2021	Brandvarnare har installerats i samtliga källargångar
2022	Två Takstegar inkl taklucka
2022	Sex laddplatser
2023	Byte av fläkt i undercentral
2023	Förbättrat skalskydd - montering av brytskydd på källardörrar
2024	Hiss nr 24, ny frekvensomformare, Hiss nr 32, ny dörr-motor/kort

## Inspektioner

Årligen utförs externa inspektioner av hissar och ventilation. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs vart 6:e år och senast var det 2019 och nästa gång blir 2025. Föreningens brandskyddsansvarige utför även en månatlig brandskyddsronnd som avrapporteras till styrelse. Årlig inspektion av brandsläckare har också utförts. Inspektion och mossborttagning på taket gjordes under 2023. I samband med omläggning av vår underhållsplan så har Riksbyggen inventerat fastighetens olika delar 2024. Vår nybildade volontärgrupp har också åtgärdat akuta ting som har iakttagits på vår fastighet.

## Kommunikation

Kommunikation med föreningens medlemmar sköts främst med appen BoAppa. Appen möjliggör att en medlem enkelt kan ställa frågor till styrelsen. I BoAppa finns samtliga föreningens policydokument.

## Styrelsen arbete

Under år 2024 har styrelsen haft 10 ordinarie och ett konstituerande sammanträde.

Områden som regelbundet behandlas i styrelsen är;

\* Miljö/Brandskydd \* Energi/vatten/avfall/ el \* Teknik \* Fastighet \* Ekonomi

## Värt att nämna från 2024 års verksamhet och väsentliga händelser efter bokslutsdatumet 2024-12-31

### Pilot laddplatser

Föreningen har sedan sommaren 2024 drivit ett pilotförsök med delad laddplats för elbilar. Försöket startade med 2 deltagare och under mars 2025 är antalet deltagare 4 stycken. Erfarenheterna av pilotförsöket har hittills varit mycket positiva. Styrelsen ser många fördelar med detta. Positivt ur hållbarhet och miljöperspektivet. Sänker kostnaden för medlem och förening. Detta alternativ passar inte alla, men kan passa de boenden som vill behålla sin garageplats och har möjlighet att ladda under dagtid och inte är beroende av sin bil för dagliga arbetsresor.

### Volontärsprojekt

Under 2024 har en volontärgrupp etablerats. Volontärgruppen tar sig an både mindre och större uppdrag. Uppdragen kan vara inom ett brett spektrum, från akut felhantering till planerade uppdrag. Genom att vi själva i föreningen blir utförare så kan föreningen reducera sina externa kostnader. Förutom reducering av kostnader så berikar projektet föreningen med ökad samhörighet och en positiv anda för att vårda fastigheten. Erfarenheter är mycket positiva av detta projekt.

### Uppsagt avtal

Föreningen har valt att säga upp avtalet avseende "yttre underhåll" med Riksbyggen per 2025-02-25. Nuvarande avtal är giltigt t o m 2025-12-31. Styrelsen kommer under 2025 att arbeta med denna fråga för att hitta det bästa alternativet för vår förening.

### Nya stadgar

Under 2024 antogs nya stadgar. Bakgrunden till förändring beror på ny lagstiftning. Samtidigt så har föreningen också valt att i den nya versionen förändra struktur, rubriksättning och moderniserat språket. Förhoppningsvis har det blivit en bättre tydlighet och mer lättlästa stadgar. Flexibiliteten har även ökat då det i de nya stadgarna finns en koppling till sidodokument som "trivsel och ordningsregler" och "Vem som ansvarar för underhållet", vilket kan underlätta framtida förändringar.

### Ny underhållsplan och nya redovisningsregler

Under året startade arbetet med en ny underhållsplan. Det fanns flera skäl till detta.

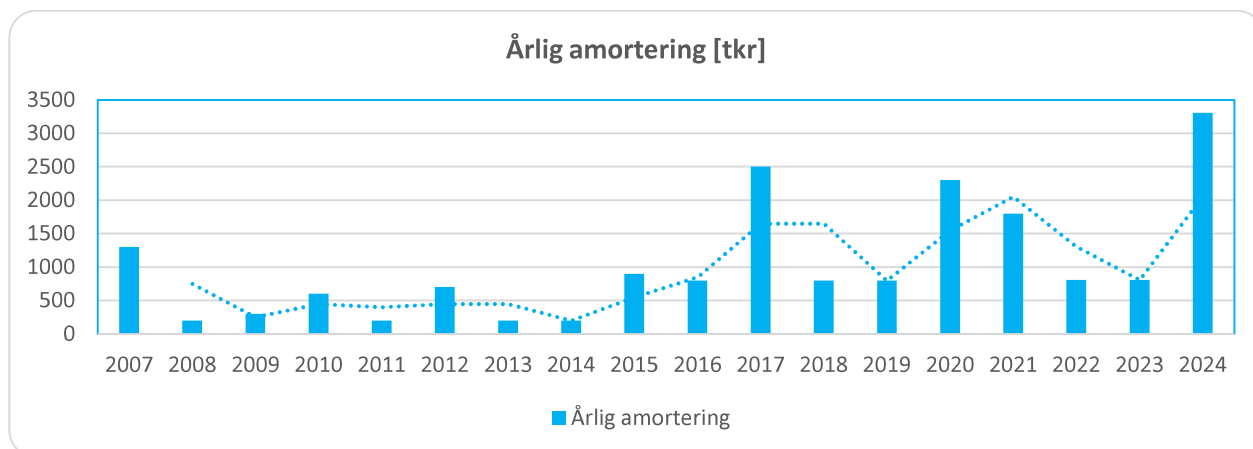
- Ett skäl är att det pågår för ett arbete hos Bokföringsnämnden (BFN) som tar utgångspunkt i att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa delar inom K3 inom sin bokföringsmässiga redovisning, särskilt med tanke på "komponentavskrivning". Idag tillämpar vår förening "standard" K2 i bokföringen. BFN kommer att göra K3 regelverket obligatoriskt att följa för bostadsrättsföreningar från 2026. Eftersom det funnits förseningar i BFN:s arbete så pausade även föreningen sitt arbete i denna fråga. Arbetet kommer att slutföras under 2025.
- Ett annat skäl till ny underhållsplan är att föreningen har behov av en plan som är externt kopplad. På så sätt minskas sårbarheten i föreningen och föreningen får en plan som svarar upp mot branschstandard på ett bättre sätt samt att det knyts extern teknisk kompetens till denna plan. Föreningen anpassar sig för framtiden genom att ha ett dokument som är ajour med lagens krav och som har en framtida teknisk support.

### Ekonomi

Årets resultat uppgick till 654 671 kr (687 799) före fondavsättningar. Budgeterat resultat 2024 före fondavsättningar var 274 tkr. Den positiva avvikelserna beror främst på lägre utfall avseende reparationskostnader (+170 tkr) och övriga förvaltningsintäkter (+134 tkr). I "Övriga förvaltningsintäkter" ryms huvudsakligen kostnadsersättningar bl a för en försäkringsskada (+74tkr). Budgeterat resultat för 2025 är 126 000 kr.

Marknadsräntornas utveckling har stor betydelse för föreningens ekonomiska utfall. Föreningen står idag i "brytningstider" avseende låga räntor kontra ett högre ränteläge, då föreningens samtliga lån ska omsättas under en period av 13 månader. Det första lånet som omsattes var per 2024-12-28 och nästa var per 2025-01-28. Se not 11 för detaljerad information om nya räntor och bindningstider. Då föreningen har haft låga räntor på de "gamla" lånen sker det en kostnadsökning vid denna växling då marknadsräntorna nu är betydligt högre. Med denna bakgrund har styrelsen fattat beslut att höja medlemsavgifterna med 5% från 2025-01-01. Utöver ökade räntekostnader så är föreningens kostnader under senaste åren även påverkade av stigande driftskostnader med fokus på nya förvaltningsavtal samt kostnadsökningar inom värme, vatten, återvinning och el.

Diagrammet ”Årlig amortering” visar förenings årliga amortering i mkr över tiden. Amorteringstakten har ökat från år 2015 vilket är starkt relaterat till den lågräntemiljö som funnits under motsvarande period vilket skapat utrymme för extraamorteringar. Prickad linje är en trendlinje. Under år 2022 och 2023 har överskotten sparats för att under 2024 slutlösa ett lån, vilket förklarar volotaliteten mellan åren.



### Budget

Budget för 2025 bifogas denna årsredovisning. Budgeterat Årets resultat är på en nivå av 126 tkr. Det likvida överskottet är 906 tkr, då har hänsyn tagits till bokförda avskrivningar på 780 tkr.

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Olsson	Ordförande	2025 (vice ordförande t o m 2024-08-19)
Magnus Tellroth	Vice ordförande	2025 (vice ordförande fr o m 2024-08-19)
Igor Vojvodic	Ledamot	2025 (ordförande t o m 2024-08-19)
Ranko Simic	Ledamot	2025
Christer Nilsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erzsébet Wilhelm	Suppleant	2025
Helen Widin	Suppleant	2025
Thommy Wilén	Suppleant	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Thore	2025
Ann-Charlotte Linderson	2025
Gerth Andersson	2025
Anders Eklund	2025

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 5% fr o m 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 713 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 596	3 431	3 397	3 404	3 401
Resultat efter finansiella poster	655	688	844	780	822
Soliditet %	70	67	67	66	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	742	708	708	708	708
Energikostnad kr/kvm	146	135	132	130	114
Sparande kr/kvm	305	291	320	308	329
Skuldsättning kr/kvm	5 844	6 493	6 652	6 810	7 164
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 720	7 466	7 648	7 830	8 237
Räntekänslighet %	9,1	10,5	10,8	11,1	11,6

\* I Årsavgift kr/kvm ingår värme/vatten/bredband med TV och internet tjänster.

## 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 och värme för hela fastigheten och gemensam el till gemensamma utrymmen i fastigheten (ej enskilda lägenheter).

**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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 001 000	39 624 000	2 048 663	6 833 380	687 799
Disposition enl. årsstämmobeslut				687 799	-687 799
Reservering underhållsfond			272 000	-272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-119 375	119 375	
Årets resultat					654 671
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 001 000</b>	<b>39 624 000</b>	<b>2 201 288</b>	<b>7 368 554</b>	<b>654 671</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 521 179
Årets resultat	654 671
Årets fondreservering enligt stadgarna	-272 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 375
<b>Summa</b>	<b>8 023 225</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **8 023 225**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 596 469	3 431 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 292	28 184
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 731 760</b>	<b>3 459 320</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 765 979	-1 525 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 495	-145 502
Personalkostnader	Not 6	-72 788	-82 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-780 056	-780 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 837 318</b>	<b>-2 534 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>894 442</b>	<b>925 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 563	58 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 334	-296 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-239 771</b>	<b>-237 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>654 671</b>	<b>687 799</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>654 671</b>	<b>687 799</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	98 520 704	99 288 350
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	151 996	164 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 672 700</b>	<b>99 452 756</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 672 700</b>	<b>99 452 756</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 669	1 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	148 029	166 982
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 698</b>	<b>168 580</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	1 340 297	3 313 734
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 340 297</b>	<b>3 313 734</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 489 995</b>	<b>3 482 314</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 162 695</b>	<b>102 935 070</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	59 625 000	59 625 000	
Fond för yttre underhåll	2 201 288	2 048 663	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>61 826 288</strong>	<strong>61 673 663</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	7 368 554	6 833 379	
Årets resultat	654 671	687 799	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>8 023 225</strong>	<strong>7 521 179</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>69 849 513</strong>	<strong>69 194 842</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 651 000	23 832 500
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>18 651 000</strong>	<strong>23 832 500</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 132 500	9 258 000
Leverantörsskulder		93 627	79 297
Skatteskulder		8 072	12 066
Övriga skulder		5 568	3 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	422 415	554 366
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>11 662 182</strong>	<strong>9 907 728</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>100 162 695</strong>	<strong>102 935 070</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	894 442	925 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	780 056	780 056
	<b>1 674 498</b>	<b>1 705 225</b>
Erhållen ränta	44 563	58 926
Erlagd ränta	-284 334	-296 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 434 727</b>	<b>1 467 855</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	18 882	-67 682
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-120 046	47 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 333 564</b>	<b>1 447 970</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Kostnadsförd finansiell anläggningstillgång	0	74 134
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>74 134</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-3 307 000	-807 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 307 000</b>	<b>-807 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-1 973 436	715 104
Likvida medel vid årets början	3 313 734	2 598 629
Likvida medel vid årets slut	1 340 297	3 313 734
Kassa och Bank BR	1 340 297	3 313 734



# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåren har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 161 340	3 010 858
Hyror, garage	213 000	181 050
Hyror, p-platser	97 020	86 095
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 226	-3 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 380	-4 200
Kabel-tv-avgifter	126 144	126 144
Övriga ersättningar	23 571	34 289
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 596 469</b>	<b>3 431 136</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	22 871
Övriga rörelseintäkter	61 392	5 313
Försäkringsersättningar	73 900	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>135 292</b>	<b>28 184</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-119 375	-14 123
Reparationer	-180 265	-131 639
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 770	-87 802
Vägavgifter	-33 466	-33 333
Försäkringspremier	-61 258	-58 798
Kabel- och digital-TV	-126 144	-126 144
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 088	-2 872
Serviceavtal	-14 075	-14 562
Obligatoriska besiktningar	-11 425	-8 865
Snö- och halkbekämpning	-75 520	-8 913
Drift och förbrukning, övrigt	0	-74 134
Förbrukningsinventarier	-4 099	-39 630
Fordons- och maskinkostnader	-100	0
Vatten	-91 230	-79 679
Fastighetsel	-107 779	-110 312
Uppvärmning	-543 228	-498 473
Sophantering och återvinning	-118 996	-96 436
Förvaltningsarvode drift	-188 162	-140 139
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 765 979</b>	<b>-1 525 852</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-135 000	-49 354
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 000	-37 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 751	-7 875
Konsultarvoden	-1 625	
Övriga externa kostnader	-49 619	-38 024
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-218 495</b>	<b>-145 502</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-14 555
Sociala kostnader	-15 488	-15 686
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-72 788</b>	<b>-82 741</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
	<b>-8 711 649</b>	<b>-7 944 002</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
	<b>-767 647</b>	<b>-767 647</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 479 296</b>	<b>-8 711 649</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>98 520 704</b>	<b>99 288 351</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	77 520 704	78 288 351
Mark	21 000 000	21 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	1 153 000	1 153 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>118 153 000</b>	<b>118 153 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>86 153 000</i>	<i>86 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
	<b>197 318</b>	<b>197 318</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>197 318</b>	<b>197 318</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
	<b>-32 912</b>	<b>-20 503</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
	<b>-12 409</b>	<b>-12 409</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
	<b>-45 321</b>	<b>-32 912</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45 321</b>	<b>-32 912</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>151 997</b>	<b>164 406</b>
<b>Varav</b>		
Installationer laddstolpar	113 214	123 385
Installationer fasadstegar	38 783	41 021



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	25 638
Förutbetalda försäkringspremier	65 547	61 258
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 024	21 024
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 458	59 062
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>148 029</b>	<b>166 982</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Fasträntekonto Resursbank	37 301	1 015 346
Fasträntekonto Marginalen	0	1 000 000
Konto SEB	500 430	318
Konto SBAB	36 431	35 309
Transaktionskonto	766 135	1 262 761
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 340 297</b>	<b>3 313 734</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 783 500	33 090 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 332 500	-8 858 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 651 000</b>	<b>23 832 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,53%	2024-03-28	1 900 000,00	0,00	1 900 000,00	0,00
SEB	0,89%	2026-03-28	13 500 000,00	0,00	0,00	13 500 000,00
SEB	0,91%	2025-01-28	10 732 500,00	0,00	400 000,00	10 332 500,00
SEB	3,05%	2028-12-28	6 958 000,00	0,00	1 007 000,00	5 951 000,00
<b>Summa</b>			<b>33 090 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 307 000,00</b>	<b>29 783 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Det lån som hade villkorsändringsdag per 2024-03-28 har slutbetalats, och i samband med låneomsättningen / 2024-12-28 gjordes en extra amortering med 1 Mkr.

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Detta redovisas som kortfristigt. men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår därefter till 800 000 kr årligen.

Det lån som omsattes 2025-01-28 bands på tre år, ränta, 2,83%.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	17 843	17 907
Upplupna driftskostnader	43 256	46 308
Upplupna elkostnader	10 328	10 259
Upplupna vattenavgifter	7 984	7 094
Upplupna värmekostnader	73 505	74 129
Upplupna kostnader för renhållning	13 824	7 242
Upplupna revisionsarvoden	13 500	12 750
Upplupna styrelsearvoden	71 625	76 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 738	37 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 812	265 042
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>422 415</b>	<b>554 366</b>

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 375 000	48 375 000

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Håkan Olsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Magnus Tellroth

\_\_\_\_\_  
Christer Nilsson

\_\_\_\_\_  
Ranko Simic

\_\_\_\_\_  
Igor Vojvodic

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557543701298

## Dokument

ÅR 2024-12-31 Brf Generalen signering  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-04-08 11:44:29 CEST (+0200) av Ann  
Thosteman (AT)  
Färdigställt 2025-04-11 08:35:26 CEST (+0200)

## Initierare

Ann Thosteman (AT)  
Riksbyggen  
ann.thosteman@riksbyggen.se

## Signerare

Håkan Olsson (HO)  
hakon.olsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell  
Håkan Stellan Olsson"  
Signerade 2025-04-09 08:53:27 CEST (+0200)

Magnus Tellroth (MT)  
magnus.tellroth@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Tellroth"  
Signerade 2025-04-08 13:21:53 CEST (+0200)

Christer Nilsson (CN)  
christer.k.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL CHRISTER NILSSON"  
Signerade 2025-04-09 08:17:18 CEST (+0200)

Ranko Simic (RS)  
simic\_ranko@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RANKO SIMIC"  
Signerade 2025-04-09 15:07:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543701298

Igor Vojvodic (IV)  
*igorvojvodic90@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"IGOR VOJVODIC"  
Signerade 2025-04-10 20:21:44 CEST (+0200)*

Maria Johansson (MJ)  
*maria@blix-revision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2025-04-11 08:35:26 CEST (+0200)*

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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Generalen  
Org. Nr. 769611–2122

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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.

#### 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 våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

## 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 föreningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 "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 vi 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557544013621

## Dokument

### 2412 RB Generalen

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-04-11 08:33:41 CEST (+0200) av Maria Johansson (MJ)*

*Färdigställt 2025-04-11 08:35:08 CEST (+0200)*

## Signerare

### Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"*

*Signerade 2025-04-11 08:35:08 CEST (+0200)*

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>



## Budget 2025

Bolag: BRF Generalen

Förändring av nedan Årsavgifter, bostäder %		-	5,0	5,0	5,0
Konto	Benämning	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos 2024	Budget 2025
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	181 050	207 000	213 000	213 000
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	86 095	92 000	102 000	102 000
3020	Årsavgifter, bostäder	3 010 858	3 162 000	3 161 000	3 319 000
	<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>	<b>3 278 003</b>	<b>3 461 000</b>	<b>3 476 000</b>	<b>3 634 000</b>
	<b>HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL</b>	<b>-7 300</b>	<b>-5 000</b>	<b>-29 000</b>	<b>-24 000</b>
	<b>ÖVRIGA AVGIFTER</b>	<b>128 844</b>	<b>128 000</b>	<b>126 000</b>	<b>126 000</b>
	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>59 773</b>	<b>24 000</b>	<b>140 000</b>	<b>56 000</b>
	<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>3 459 320</b>	<b>3 608 000</b>	<b>3 713 000</b>	<b>3 792 000</b>
	<b>REPARATIONER</b>	<b>-131 639</b>	<b>-350 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-200 000</b>
	<b>UNDERHÅLL</b>	<b>-14 123</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-250 000</b>
	<b>FASTIGHETSSKATT</b>	<b>-87 802</b>	<b>-91 000</b>	<b>-90 000</b>	<b>-94 000</b>
4111	Fastighetsskötsel grund	-50 072	-101 000	-101 000	-105 000
4112	Fastighetsskötsel extra	-12 836	0	-10 000	-10 000
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-2 872	-3 000	-2 000	-2 000
4119	Serviceavtal	-14 562	-16 000	-15 000	-16 000
4121	Städ grund	-77 231	-90 000	-80 000	-82 000
4142	Hissbesiktning	-8 865	-10 000	-11 000	-12 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-8 913	-50 000	-70 000	-80 000
4610	Fastighetsel	-110 312	-125 000	-115 000	-123 000
4620	Uppvärmning	-498 473	-598 000	-570 000	-624 000
4630	Vatten	-79 679	-97 000	-95 000	-103 000
4640	Sophämtning	-96 436	-107 000	-115 000	-120 000
4710	Fastighetsförsäkring	-58 798	-70 000	-61 000	-67 000
4743	Vägavgifter	-33 333	-33 000	-30 000	-32 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-126 144	-126 000	-126 000	-126 000
4790	Övriga fastighetskostnader	-74 134	0	0	0
5460	Förbrukningsmaterial	-39 630	-7 000	-5 000	-5 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-49 354	-135 000	-135 000	-140 000
	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 341 643</b>	<b>-1 568 000</b>	<b>-1 541 000</b>	<b>-1 647 000</b>
	<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>-96 148</b>	<b>-50 000</b>	<b>-70 000</b>	<b>-70 000</b>
	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-82 741</b>	<b>-94 000</b>	<b>-72 000</b>	<b>-78 000</b>
	<b>AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>-780 056</b>	<b>-781 000</b>	<b>-780 000</b>	<b>-780 000</b>
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-2 534 152</b>	<b>-3 084 000</b>	<b>-2 853 000</b>	<b>-3 119 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>925 169</b>	<b>524 000</b>	<b>860 000</b>	<b>673 000</b>

Konto Benämning	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos 2024	Budget 2025
RÄNTEINTÄKTER	58 926	35 000	10 000	0
RÄNTEKOSTNADER	-296 296	-284 758	-284 000	-547 000
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-237 370	-249 758	-274 000	-547 000
<b>Årets Resultat</b>	<b>687 799</b>	<b>274 242</b>	<b>586 000</b>	<b>126 000</b>
2072 Årets avsättn underhållsfond	-272 000	-272 000	-272 000	-272 000
2073 Disp.ur underh.fond/yttr fond	14 123	150 000	150 000	250 000
Underhållsfond	-257 877	-122 000	-122 000	-22 000
<b>Resultat efter reservering till underhållsfond</b>	<b>429 922</b>	<b>152 242</b>	<b>464 000</b>	<b>104 000</b>

Budgeten godkändes av styrelsen den 25 november 2024.









---

# BRF Generalen

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

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

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

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

