

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Almen registrerades 2013-03-13, med organisationsnummer 769626-0392.

Föreningen har en fastighet, Almen 6 på Oxelgatan 5 i Alingsås med äganderätt av marken, och består av 8 lägenheter, samtliga bostadsrätter till privatpersoner. Totalentreprenaden för fastigheten godkändes 2015-02-02 och första inflyttning skedde under februari 2015. Garantitiden var 5 år, t.o.m. 2020-02-02. Fastigheten består av 703 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan vilken uppdateras årligen.

Föreningens redovisning av bokföringen har skötts av AB Ekomicentrum. ANSA Trädgård & Fastighetservice har uppdraget att ansvara för städning av gemensamma ytor, fastighetsskötsel och service samt vid behov snöröjning.

Styrelsen:

Innan årsstämman bestod styrelsen av följande personer:

Tomas Rosenö (vice ordförande), Åsa Stening (kassör), Lena Hagström (sekreterare) och Helena Sävefjärd (ordförande).

På årsstämman 2025-03-18 valdes följande personer till styrelsen:

Ordinarie ledamöter : Tomas Rosenö (1 år), Åsa Stening (1 år), Helena Sävefjärd (2 år) och Martin Jordheimer (2 år)

Suppleanter: Britt Baugh och Lise-Lotte Jansson.

Vid det konstituerande styrelsemötet 2025-03-18 valdes Helena till ordförande, Tomas till vice ordförande, Åsa till kassör och Martin till sekreterare.

Föreningens säte är Alingsås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har andrahandsuthyrning skett för:

- lägenhet 1002
- lägenhet 1102

Föreningen hade en gemensam städdag 24 maj då entrétak och källarförråd städades, fönster putsades, blommor planterades och diverse trädgårdsarbeten utfördes.

I juni genomförde Ventilation & Sotning Alingsås AB funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK-besiktning).

Under hösten har förberedelser pågått inför kommande införande av fastighetsnära insamling av hushållsnära avfall.

Uppgradering av hissens telefon till 4G har skett under 2025.

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	554 635	525 641	488 722	448 706
Resultat efter finansiella poster	-376 970	-675 428	-313 085	-327 114
Soliditet (%)	68,79	69,29	70,05	70,36
Balansomslutning	18 858 918	19 252 497	20 022 643	20 378 373
Räntekänslighet (%)	10,76	11,46	12,92	13,64
Årsavgift/kvm	761	717	650	619
Lån/kvm	8185	8213	8397	8437
Fastighetskostnad/kvm	223,12	198,91	196,85	139,81
Kapitalkostnad/kvm	261,94	264,15	136,92	133
Sparande/kvm	49,71	-374,84	133,65	117,08

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 703 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 226 078	0	2 523 922	96 625	-3 495 234
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till underhållsfond				80 000	-80 000
Ianspråktagande av fond för Årets resultat	0	0	0	-7 500	7 500
Belopp vid årets utgång	14 226 078	0	2 523 922	169 125	-3 944 704

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 567 734
Årets resultat	<u>-376 970</u>
	-3 944 704

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	80 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 024 704</u>
	-3 944 704

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		554 635	525 641
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		554 635	525 641
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-335 545	-603 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 913	-411 913
Summa rörelsekostnader		-747 458	-1 015 374
Rörelseresultat		-192 823	-489 733
Finansiella poster			
Räntekostnader		-184 147	-185 695
Summa finansiella poster		-184 147	-185 695
Resultat efter finansiella poster		-376 970	-675 428
Resultat före skatt		-376 970	-675 428
Årets resultat		-376 970	-675 428

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

18 546 452

18 945 618

Inventarier, verktyg och installationer

4

30 51443 261**Summa materiella anläggningstillgångar**

18 576 966

18 988 879

Summa anläggningstillgångar

18 576 966

18 988 879

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 84710 205**Summa kortfristiga fordringar**

9 847

10 205

Kassa och bank

Kassa och bank

272 105253 413**Summa kassa och bank**

272 105

253 413

Summa omsättningstillgångar

281 952

263 618

SUMMA TILLGÅNGAR**18 858 918****19 252 497**

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Likvida medel vid årets början		263 413	611 881
Likvida medel vid årets början		<hr/> 263 413	<hr/> 611 881
Inbetalningar			
Årsavgifter, övriga rörelseintäkter		554 635	525 641
Minskning av kortfristiga fordringar		358	0
Ökning av kortfristiga skulder		0	36 532
Summa inbetalningar		<hr/> 554 993	<hr/> 562 173
Utbetalningar			
Övriga externa kostnader		335 545	603 461
Räntekostnader		184 147	185 695
Ökning av kortfristiga fordringar		0	235
Minskning av långfristiga skulder		20 000	121 250
Minskning av kortfristiga skulder		6 610	0
Summa utbetalningar		<hr/> 546 302	<hr/> 910 641
Förändring av likvida medel		8 692	-348 468
Likvida medel vid årets början		263 413	611 881
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 272 105	<hr/> 263 413

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5
Övriga materiella anläggningstillgångar	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader	2025	2024
El för belysning	31 551	29 901
Värme	75 156	70 342
Vatten och avlopp	50 147	39 589
Städning och renhållning	23 782	24 338
Reparation och underhåll fastighet	45 621	304 537
Fastighetsförsäkring	11 865	11 188
Fastighetsskötsel och förvaltning	58 513	64 875
Kostnader för bevakning och larm	4 064	4 037
Övriga kostnader	<u>34 845</u>	<u>54 653</u>
	335 544	603 460

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>22 888 399</u>	<u>22 888 399</u>
Utgående anskaffningsvärden	22 888 399	22 888 399
Ingående avskrivningar	-3 942 781	-3 543 615
Årets avskrivningar	<u>-399 166</u>	<u>-399 166</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 341 947</u>	<u>-3 942 781</u>
Redovisat värde	18 546 452	18 945 618

Av redovisat värde för byggnad och mark så avser 3 000 000 mark.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>89 375</u>	<u>89 375</u>
Utgående anskaffningsvärden	89 375	89 375
Ingående avskrivningar	-46 114	-33 367
Årets avskrivningar	<u>-12 747</u>	<u>-12 747</u>
Utgående avskrivningar	<u>-58 861</u>	<u>-46 114</u>
Redovisat värde	30 514	43 261

NOTER**Not 5 Upplysning vid förlust****2025-12-31**

Det negativa resultatet beror på att vi är en nyare förening som tillämpar reglerna för avskrivningar enligt gällande regelverk, vilket är en bokföringsmässig kostnad och ingenting som påverkar likviditeten. Det innebär att byggnadens värdeminskning över tid fördelas som en kostnad men påverkar inte föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga. Föreningens ekonomiska ställning är stabil då kassaflödet täcker årets amorteringar och driftskostnader.

Not 6 Yttre underhållsfond**2025-12-31****2024-12-31**

Belopp vid årets ingång	96 625	310 375
Inaspråktagande av fond för yttre underhåll	-7 500	-293 750
Avsättning till Yttre fond	80 000	80 000
Belopp vid årets utgång	169 125	96 625

Not 7 Långfristiga skulder**2025-12-31****2024-12-31**

Förfaller senare än 5 år	5 653 800	5 673 800
--------------------------	-----------	-----------

Not 8 Skulder som avser flera poster**2025-12-31****2024-12-31**

Företagets banklån/skuld om 5 753 800 (5 773 800) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 733 800	5 753 800
------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20 000	20 000
------------------------------------	--------	--------

Summa	5 753 800	5 773 800
-------	-----------	-----------

Skulden består av tre olika banklån med följande aktuella ränta:

Lån om 1 917 919 (1 924 587) aktuell ränta 2,94 %, villkorsändringsdag 2026-01-01

Lån om 1 917 919 (1 924 587) aktuell ränta 3,34 %, villkorsändringsdag 2026-03-31

Lån om 1 917 962 (1 924 626) aktuell ränta 2,94 %, villkorsändringsdag 2026-01-01

Not 9 Upplupna kostnader Förutbetalda intäkter**2025-12-31****2024-12-31**

Upplupna kostnader	79 818	88 271
Förutbetalda intäkter	34 153	41 082
	113 971	129 353

Övriga noter**Not 10 Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckningar	6 073 800	6 073 800
------------------------	-----------	-----------

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 12 Rapport om årsredovisningen

Vanja Helgesson, AB Ekonomacentrum i ALingsås, som är auktoriserad redovisningskonsult FAR har anlits för biträde med följande tjänster: bokföring, bokslut och årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24

Helena Sävefjärd

260309

Tomas Rosenö

260310

Martin Jordheimer

20260310

Åsa Stening

260314

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3-26

Stefan Linusson