

Årsredovisning

för

Brf Almynta 2

769629-5562

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Almynta 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Knivsta den 6 maj 2026

Perihan Kadir

Styrelsen för Brf Almynta 2, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-02-22.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Knivsta Vrå 1:789 2016-01-27. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 28 bostadsrätter samt inredd vind. Den totala boytan är 1 439 kvm. Föreningen disponerar 20 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 4 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggningen Knivsta Vrå GA:42 omfattande vägar samt samfälligheten Knivsta Vrå S:13 omfattande vägar. Anläggningsförrättningarna är avslutade och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. Därutöver belastas fastigheten med servitut avseende avlopp, vattenledning och väg samt har enligt servitut rätt att utnyttja område för utfart på annan fastighet.

Fastighetsavgift/Fastighets skatt

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2031 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 26 056 000, varav byggnadsvärdet är 22 600 000 kr och markvärde 3 456 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Erenrots Trädgård och Fastighetsservice AB gällande fastighets- och trädgårdsskötsel. Snöröjning och sandning sköts av Harry Söderström Entreprenadmaskiner AB, som är underentreprenör till Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB.

Övriga avtal

Föreningen har ett flertal avtal som reglerar olika servicefunktioner inom föreningen. Bland de mer omfattande avtalen kan följande nämnas:

Fastighetsskötsel	Erenrots trädgård och fastighetsservice AB
Snöröjning	Harry Söderström Entreprenadmaskiner AB (kombinerat avtal med grannföreningen brf Almynta 1)
Fastighetsförsäkring	IF försäkringar
Bredband, TV och IP telefoni	Telia AB
El	Vattenfall

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 mars 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 1 213 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde med en reduktion för den årliga avskrivningen av fastighetens byggnad.

Underhållsplan

Underhållsplan kommer att upprättas i början av 2026. Styrelsen har bett Fastum om hjälp.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Perihan Kadir - Ordförande
	Richard Gripenbrand
	Patrik Kårbro
	Sofie Lagerhall
	Fredrik Odedal

Suppleant Hampus Johansson
Ylva Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen deltagit i ett flertal möten med enskilda medlemmar, förvaltning, konsulter, entreprenörer, banker, samt andra aktörer i föreningens omvärld.

Revisor

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sopavfall

Sofie i styrelsen har varit i kontakt med Knivsta kommun tillsammans med Almynta 1 kring nya regler gällande sophantering. Sophantering behöver göras av glas, kartong, tidningar, metall, matavfall och hushållsavfall. Kommunen kommer att förse oss med kärl gratis. Diskussion med Almynta 1 förs gällande var exakt dessa kärl ska placeras och om vi ska ha något soprum. Vid årskiftet 2026/2027 ska allt vara klart.

Vi har pratat om hur många kärl som kommer att behövas för nya sopsorteringen och om hur vi ska försöka hindra andra obehöriga kasta sina sopor.

Oljud

Styrelsen har fått mail från Jelena Spasic, samhällsbyggandskontoret, gällande fortsatt klagomål från grannhuset mittemot. Oljud påstås komma från våra och Almynta 1:s ventilation. Patrik har varit i kontakt med VVE-teknik som utförde OVK:n samt installerade ljudbafflar m.m för att bemöta mejlet från kommunen. Både föreningars fläkt mättes nattetid. Ljudmättningsprotokollet visar att husens fläktar inte har lett till buller men ett annat grannhus i närheten har låtit en hel del. Knivsta kommun har avslutat utredningen.

Underhållsplan

Enligt nya K3-lagen behöver alla fastigheter göra en underhållsplan och skicka det vidare till kommunen. Styrelsen har bett Fastum om hjälp. Underhållsplanen kommer att utföras i början 2026.

Entrelampa

Elektriker har bytt insats i entrehallen för fyra lampor då det har varit för mörkt i entreplan så vi kan ha starkare ljus upptill 60 W.

Lån och ränta

Patrik har fört dialog med Danskebank gällande fasta räntan på lånet på 6 689672 kr som gick ut 20250630. Ny fastränta landade på 2,5% på 1 år.

Avgiftshöjning

Avgiftshöjning 3% från 2026-01-01 har beslutats.

Elplita Motorvärmare

Vi har fört dialog med en av boende som har laddat sin elbil på elplitarna som är endast avsedda för motorvärmare. Styrelsen beslöt efter dialogen stänga av elen till motorvärmarna under vår-och sommarhalvåret.

Parkering

Alla parkeringar är uthyrda. 2 st på kö. Styrelsen har bestämt att avvakta med att höja p-avgift då enligt ny regel under 2026 är att införa moms. Uppskov till i slutet av 2026.

Radonmätning

Dags för ny radonmätning i huset. Mätningen i lägenheterna påbörjades under oktober och skall avslutas i början av januarimånad 2026.

Hemsidan

Sofie och Fredrik i styrelsen har tittat över föreningens hemsida och uppdaterat den.

Andrahandsuthyrning

Då det förekommit misskötsel av hyresgäst som hyrt i andra hand, har styrelsen beslutat om att andrahandskontrakt kommer hädanefter att förverkas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (35) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser skett till ett snittpris av 30 357 (30 313) kr/kvm. Föreningen har för närvarande 3 (2) pågående andrahandsupplåtelser. Värdena inom parantes avser förgående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 838	1 678	1 496	1 193
Resultat efter finansiella poster	52	-306	-78	-187
Soliditet (%)	67	67	67	67
Årets resultat exkl. avskriv. (tkr)	417	59	287	179
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 214	1 103	979	771
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 548	13 694	13 797	13 878
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 548	13 694	13 797	13 878
Sparande per kvm (kr/kvm)	290	117	227	124
Räntekänslighet (%)	11	12	14	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	243	150	204
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	91

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnaden för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 219 000	10 494 456	155 891	-716 511	-306 417	39 846 419
Disposition av föregående års resultat:			-82 838	-223 579	306 417	0
Årets resultat					52 384	52 384
Belopp vid årets utgång	30 219 000	10 494 456	73 053	-940 090	52 384	39 898 803

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-940 090
årets vinst	52 385
	-887 705

behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	271 000
i ny räkning överföres	-1 158 705
	-887 705

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 837 547	1 677 980
Övriga rörelseintäkter		17 911	14 252
Summa rörelseintäkter		1 855 458	1 692 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-648 527	-796 302
Övriga externa kostnader	4	-118 772	-93 956
Personalkostnader	5	-37 050	-37 847
Avskrivningar		-365 586	-365 586
Summa rörelsekostnader		-1 169 935	-1 293 691
Rörelseresultat		685 523	398 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 142	-706 367
Summa finansiella poster		-633 138	-704 958
Resultat efter finansiella poster		52 385	-306 417
Årets resultat		52 385	-306 417

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

59 106 177

59 471 763

Summa materiella anläggningstillgångar

59 106 177

59 471 763

Summa anläggningstillgångar

59 106 177

59 471 763

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

17 786

15 305

Övriga fordringar

7

421 275

174 226

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

42 841

45 366

Summa kortfristiga fordringar

481 902

234 897

Kassa och bank

Kassa och bank

45 286

48 181

Summa kassa och bank

45 286

48 181

Summa omsättningstillgångar

527 188

283 078

SUMMA TILLGÅNGAR

59 633 365

59 754 841

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 713 456	40 713 456
Fond för yttre underhåll		73 053	155 891
Summa bundet eget kapital		40 786 509	40 869 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-940 090	-716 511
Årets resultat		52 385	-306 417
Summa fritt eget kapital		-887 705	-1 022 928
Summa eget kapital		39 898 804	39 846 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	13 218 750
Summa långfristiga skulder		0	13 218 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 496 250	6 487 500
Leverantörsskulder		35 376	15 611
Övriga skulder		2 268	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	200 667	184 350
Summa kortfristiga skulder		19 734 561	6 689 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 633 365	59 754 841

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	52 385	-306 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	365 586	365 586
Förändring skatteskuld/fordran	-8 272	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

409 699 59 169

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	1 034	352
Förändring av kortfristiga skulder	36 139	-91 773

Kassaflöde från den löpande verksamheten

446 872 -32 252

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-210 000	-147 500
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-210 000 -147 500

Årets kassaflöde

236 872 -179 752

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	221 415	401 168
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	458 287	221 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Från 2021 så ändrades avskrivningstiden från 200 år till 120 år.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 746 680	1 587 892
P-plats och garage	90 868	90 088
	1 837 548	1 677 980

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	73 844	72 401
Trädgårdsskötsel	0	1 125
Kostnader i samband med städdagar	625	0
Snöröjning/sandning	6 188	37 879
Hisskostnader	24 237	26 581
Portar	0	622
Besiktningkostnader	6 030	4 249
Gemensamhetsanläggning	19 918	25 765
Reparationer	0	11 125
Hissreparationer	22 182	0
Planerat underhåll	0	109 878
Fastighetsel	182 770	214 987
Vatten och avlopp	157 030	135 386
Avfallshantering	54 622	52 816
Försäkringskostnader	25 232	24 035
Bredband	68 349	65 133
Förbrukningsmaterial	4 612	14 321
Myndighetskrav	2 888	0
	648 527	796 303

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Upprättande av energideklaration	0	11 625
Telefoni	0	2 361
Hemsida	1 516	0
Porto	3 776	2 668
Föreningsgemensamma kostnader	426	0
Revisionsarvode	21 750	18 175
Ekonomisk förvaltning	57 064	54 133
Bankkostnader	3 240	2 881
Juridisk konsultation	24 882	0
Övriga poster	6 118	2 112
	118 772	93 955

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	28 191	28 191
Sociala avgifter	8 859	9 656
	37 050	37 847

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 200 000	43 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 200 000	43 200 000
Ingående avskrivningar	-2 254 344	-1 888 758
Årets avskrivningar	-365 586	-365 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 619 930	-2 254 344
Utgående redovisat värde	40 580 070	40 945 656
Taxeringsvärden byggnader	22 600 000	23 200 000
Taxeringsvärden mark	3 456 000	3 840 000
	26 056 000	27 040 000
Bokfört värde mark	18 526 107	18 526 107
	18 526 107	18 526 107

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2	991
Skattefordran	8 272	0
Avräkningskonto förvaltare	413 001	173 235
	421 275	174 226

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	8 560	8 113
Bredband	11 568	15 521
Ekonomisk Förvaltning	12 387	11 808
Hiss	10 326	9 924
	42 841	45 366

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	2,5	2026-06-30	6 277 500	6 362 500
Danske Bank	3,48	2026-06-30	13 218 750	13 343 750
			19 496 250	19 706 250
Kortfristig del av långfristig skuld			19 496 250	19 970 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 210 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 19 496 250 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	1 615	1 799
Styrelsearvoden	28 194	28 191
Sociala avgifter	8 803	8 800
Fastighetsel	19 693	24 571
Överbetalningar	329	0
Förutbetalda avgifter och hyror	142 033	92 609
Fastighetsskötsel	0	28 379
	200 667	184 349

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har beslutat sig för att höja avgifterna med 3% från och med 2026-01-01.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Årsredovisningen har beslutats den 10 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Knivsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Perihan Kadir
Ordförande

Richard Gripenbrand
Ledamot

Patrik Kårbro
Ledamot

Sofie Lagerhall
Ledamot

Fredrik Odedal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB