

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Allén i Vallentuna

716000-0019

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Allén i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-03-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vallentuna Prästgård 1:164 i Vallentuna kommun sedan 1952.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Fastigheten, byggd 1952, består av 5 flerbostadsshus. Byggnadernas totalyta är 1773 kvm, varav BOA 1608 kvm fördelat på 29 bostadsrätter.

Teknisk Status

Styrelsen följer en underhållsplan upprättad för år 2020-2049

Utförda historiska underhåll

2025	Uppdatering av värmesystemet
2022	Bytt delar av värmesystem Spolat stammar
2020	Tvättstuga Låssystem OVK-besiktning Timerfunktion utebelysning källarenté
2019	Fiberinstallation Spolning av samtliga avlopp
2018	Energibesiktning Bytt belysning på parkering
2017	Provtryckning av samtliga ventilationskanaler
2016	Byte av trappbelysning i samtliga hus
2015	Översyn av friskluftsintag
2014	Genomgång ventilation
2013	Målning av trapphusen Byte av kall- och varmvattenstammar
2011/2012	Relining Dränering

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 25-06-26 haft följande sammansättning

Ledamöter

Susan Moradi	Ordförande
Åke Holmberg	
Julia Karström	(till 25-12-09)
Elisabeth Lidbaum	(fr 25-12-09)
Elsa Notstrand	(fr 25-12-09)

Suppleanter

Inga Sundström
Moa Paulsson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Caroline Ståhlberg	auktoriserad revisor	Islinge Revision AB
Malin Wallin	föreningsrevisor	

Föreningen har, förutom ordinarie årsstämma 25-06-26, haft en extrastämma 25-12-09 då nya ledamöter valdes in i styrelsen samt ny revisor valdes. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Injustering av värmesystem och byte av radiatorventiler och pumpar.
- Utrymningsskyltar uppsatta i alla hus.
- Brandskyddsron (ej ekonomiskt väsentlig)
- Frakkas inventering och analys av stambytesbehov
- Byte av revisionsfirma
- Byte av städfirma

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 788	1 515	1 340	1 341
Resultat efter finansiella poster	-480	-382	-234	-209
Soliditet (%)	52,5	54,1	-24,2	-18,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 010	866	790	790
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 167	3 180	3 194	3 211
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 492	3 507	3 521	3 540
Sparande per kvm (kr/kvm)	158	-111	-23	69
Räntekänslighet (%)	3,5	4,0	4,5	4,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	365	395	336	314
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,8	83,9	95,0	93,9

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2025 behövt renovera värmesystemet, vilket är den största orsaken till det negativa resultatet. Det är ett planerat underhåll och beloppet ianspråkstas från underhållsfonden varvid den delen av förlusten inte påverkar det balanserade resultatet negativt. Då resterande del av förlusten är betydligt mindre än föreningens avskrivningar innebär detta att föreningens sparande trots allt är positivt. För att möta upp ökande leverantörskostnader höjs avgifterna från 1 april 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 115	8 639 556	493 379	-1 784 146	-387 315	7 090 589
Avsättning till yttre Fond			446 800	-446 800		0
Disposition av föregående års resultat:				-387 315	387 315	0
Årets resultat					-480 015	-480 015
Belopp vid årets utgång	129 115	8 639 556	940 179	-2 618 261	-480 015	6 610 574

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 431 071
årets förlust	-480 015
	-2 911 086

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	613 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-412 214
i ny räkning överföres	-3 112 672
	-2 911 086

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 758 441	1 514 516
Övriga rörelseintäkter	3	29 405	145 782
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 787 846	1 660 298
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	4	-49 970	-164 133
Reparationer	5	-507 484	-318 036
Övriga Driftskostnader	6	-913 355	-924 638
Övriga externa kostnader	7	-165 731	-205 658
Personalkostnader	8	-90 099	-105 638
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-348 741	-190 344
Summa rörelsekostnader		-2 075 380	-1 908 447
Rörelseresultat		-287 534	-248 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 152	11 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 633	-145 387
Summa finansiella poster		-192 481	-133 860
Resultat efter finansiella poster		-480 015	-382 009
Resultat före skatt		-480 015	-382 009
Skatter			
Skatt pga ändrad beskattning		0	-5 306
Årets resultat		-480 015	-387 315

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 868 905	12 217 646
Summa materiella anläggningstillgångar		11 868 905	12 217 646
Summa anläggningstillgångar		11 868 905	12 217 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 600
Övriga fordringar		9 143	10 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 188	58 215
Summa kortfristiga fordringar		54 331	84 098
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		677 496	803 211
Summa kassa och bank		677 496	803 211
Summa omsättningstillgångar		731 827	887 309
SUMMA TILLGÅNGAR		12 600 732	13 104 955

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		129 115	129 115
Fond för yttre underhåll		940 179	493 379
Uppskrivningsfond		8 452 365	8 639 556
Summa bundet eget kapital		9 521 659	9 262 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 431 071	-1 784 147
Årets resultat		-480 015	-387 315
Summa fritt eget kapital		-2 911 086	-2 171 462
Summa eget kapital		6 610 573	7 090 588

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 048 480	3 614 536
Summa långfristiga skulder		1 048 480	3 614 536

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 566 056	2 024 000
Leverantörsskulder		112 256	134 063
Skatteskulder		6 257	6 180
Övriga skulder		21 669	15 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	235 441	220 520
Summa kortfristiga skulder		4 941 679	2 399 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 600 732

13 104 955

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-480 015	-382 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		348 741	190 344
Betald inkomstskatt		0	-5 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-131 274	-196 971
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		15 600	-15 600
Förändring av kortfristiga fordringar		14 167	-62 715
Förändring av leverantörsskulder		-21 807	62 836
Förändring av kortfristiga skulder		21 599	21 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-101 715	-191 435
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000	-24 000
Årets kassaflöde		-125 715	-215 435
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		803 211	1 018 647
Likvida medel vid årets slut		677 496	803 212

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för Kabel-TV, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Uppskrivning	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 553 790	1 375 546
Hysesintäkter garage/parkering	126 246	113 720
intäkt bredband	69 600	17 400
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	8 805	7 850
	1 758 441	1 514 516

I föreningens årsavgifter ingår kabel-TV, vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrning	29 400	23 900
Försäkringsersättning	0	121 508
Övriga intäkter	5	374
	29 405	145 782

Not 4 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	56 250
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	18 750
Städning enl avtal	49 970	67 227
Snöröjning/sandning	0	10 656
Brandskydd	0	11 250
	49 970	164 133

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Reparationer, övrigt	31 240	9 844
Reparationer tvättstuga	11 502	13 764
Dörrar och lås/porttele	0	4 161
Reparationer VVS	2 419	39 062
Rep & Underhåll installationer, värme	412 214	7 407
Reparationer el	0	7 578
Vattenskador	2 585	236 220
Rep & Underhåll utvändigt, övrigt	47 524	0
	507 484	318 036

Not 6 Övriga Driftskostnader

	2025	2024
El	74 673	116 685
Uppvärmning	396 564	431 763
Vatten	176 627	151 659
Sophämtning/renhållning	45 502	57 084
	74 353	59 483
Kabel-TV	20 709	52 117
Bredband	71 021	6 487
Fastighetsskatt	53 906	49 360
	913 355	924 638

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor *	36 250	56 250
Föreningsomkostnader	0	2 832
Kameral förvaltning	60 074	103 117
Överlåtelsekostnad	0	8 024
Pantsättningskostnad	0	6 020
Övriga förvaltningskostnader	10 294	12 196
Konsultarvoden	43 750	0
Föreningsavgifter	5 020	0
Övriga externa kostnader	10 343	0
Självrisk vid skada	0	17 219
	165 731	205 658

* Kostnad för både 2023 och 2024, då periodisering påbörjats.

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	72 300	80 100
Sociala kostnader	17 799	23 138
(varav pensionskostnader)	(	0)
Övriga personalkostnader	0	2 400
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	90 099	105 638

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 324 444	8 324 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 324 444	8 324 444
Ingående avskrivningar	-4 731 954	-4 556 010
Årets avskrivningar	-175 950	-175 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 907 904	-4 731 954
Ingående uppskrivningar	8 625 156	0
Årets uppskrivningar		8 639 556
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172 791	-14 400
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 452 365	8 625 156
Utgående redovisat värde	11 868 905	12 217 646
Taxeringsvärden byggnader	17 791 000	16 609 000
Taxeringsvärden mark	6 834 000	8 742 000
	24 625 000	25 351 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,95	2026-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,9	2026-03-30	1 232 056	1 232 056
Stadshypotek	4,8	2028-09-30	1 072 480	1 096 480
Stadshypotek	2,73	2026-09-30	1 310 000	1 310 000
			5 614 536	5 638 536
Kortfristig del av långfristig skuld			4 566 056	2 024 000

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristigt lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

Om fem år beräknas dessa skulder till kreditinstitut uppgå till 5 638 536 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	127 638	108 506
Uppl kostn räntor	24 869	15 129
Revision	30 000	25 000
El	6 195	6 443
Värme	46 739	52 092
Bokslutskostnad Emvix	0	13 350
	235 441	220 520

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	-2 152	-11 527
Erlagd ränta	185 114	143 654
	182 962	132 127

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 167 000	6 167 000
	6 167 000	6 167 000

Årsredovisningen beslutades 2026-

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Susan Moradi
Ordförande

Åke Holmberg

Elisabeth Lidbaum

Elsa Notstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor
Islinge Revision AB

Malin Wallin
revisor