

Årsredovisning

BRF Alingsåshöjden

769609-2621

Styrelsen för BRF Alingsåshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen äger fastigheten Skolmästaren 6 i Stockholms kommun, Johanneshov som förvärvades 2004.

Samtliga 13 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen består av 20 medlemmar.

Under 2025 har inga överlåtelser skett. Föreningen hyr ut en lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Tomträtten gäller enligt avtal till och med 2032-06-30.

Kommande år

Inför år 2026 genomfördes en avgiftshöjning med 3 %.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden. Styrelsens sammansättning har varit följande

Ellinor Brändström	Ledamot
Petter Forsberg	Ledamot
Mattias Jakobsson	Ledamot
Oskar Håkansson	Ledamot
Waldemar Celush	Suppleant
Jonathan Axelsson	Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna var för sig

Revisor

Av föreningen vald revisor är Andreas Blomqvist, Revideum AB

Föreningens underhåll

Inga stora renoveringar planerade inför år 2025.

Löpande förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	708	653	626	593
Resultat efter finansiella poster	-45	-33	-164	-137
Soliditet %	73	74	72	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	964	906	867	827
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 994	5 063	5 131	5 200
Sparande (kr) per kvadratmeter	153	100	-99	-54
Räntekänslighet %	5,42	5,84	6,18	6,57
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	320	301	264	242
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 217	5 290	5 361	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91	93	93	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 599 995	1 163 300	364 726	-45 729	-33 117
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-33 117	33 117
Avsättning av yttre fond			27 000	-27 000	
Årets resultat					-44 584
Belopp vid årets utgång	8 599 995	1 163 300	391 726	-105 846	-44 584

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-105 845
Årets resultat	-44 584
<i>Summa</i>	<i>-150 429</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	27 000
Balanseras i ny räkning	-177 429
<i>Summa</i>	<i>-150 429</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Avgifter		657 140	608 692
Övriga hyresintäkter		50 400	44 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		707 540	652 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-501 268	-444 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-152 000	-103 000
Summa rörelsekostnader		-653 268	-547 836
Rörelseresultat		54 272	104 856
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 355	23 298
Räntekostnader		-107 211	-161 271
Summa finansiella poster		-98 856	-137 973
Resultat efter finansiella poster		-44 584	-33 117
Resultat före skatt		-44 584	-33 117
Årets resultat		-44 584	-33 117

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 795 000	12 933 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 076	101 076
Summa materiella anläggningstillgångar		12 882 076	13 034 076
Summa anläggningstillgångar		12 882 076	13 034 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 524	6 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 521	4 348
Summa kortfristiga fordringar		37 045	10 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		769 417	715 809
Summa kassa och bank		769 417	715 809
Summa omsättningstillgångar		806 462	726 681
SUMMA TILLGÅNGAR		13 688 538	13 760 757

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	8 599 995	8 599 995
Upplåtseavgifter	1 163 300	1 163 300
Yttre fond	391 726	364 726
Summa bundet eget kapital	10 155 021	10 128 021
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-105 845	-45 729
Årets resultat	-44 584	-33 117
Summa fritt eget kapital	-150 429	-78 846
Summa eget kapital	10 004 592	10 049 175
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	3 496 000
Förskott på avgifter/hyror	61 427	49 866
Leverantörsskulder	55 894	51 929
Skatteskulder	48 340	47 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 285	18 239
Summa kortfristiga skulder	3 683 946	3 711 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 688 538	13 760 756

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	54 272	104 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	152 000	103 000
Räntenetto	-98 856	-137 973
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>107 416</i>	<i>69 883</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	27 522
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-14 612	-125 398
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	8 804	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 608	-27 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-42 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-42 490
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-48 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 000	-48 000
Årets kassaflöde	53 608	-118 483
Likvida medel vid årets början	715 809	834 291
Likvida medel vid årets slut	769 417	715 808

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övriga upplysningar

Styrelsearvode

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-12-31	2024-12-31
	Avgiftsintäkter	645 611	607 259
	Hysesintäkter	50 400	44 000
	Vidarefakturerings (överlåtelseavgift)	11 529	1 433
	Summa	707 540	652 692

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	El för drift	31 949	27 416
	Värme	146 088	142 703
	Vatten	45 655	41 128
	Renhållning	17 929	15 640
	Reparation och underhåll	46 137	33 852
	Fastighetsskatt/avgift	18 793	30 750
	Försäkring fastighet	22 778	17 140
	Tomträttsavgäld	99 250	89 550
	Redovisningstjänster	33 492	31 128
	Styrelsekostnader	800	800
	Revisionskostnader	20 288	13 295
	Övriga kostnader	–	1 433
	Bredband	18 109	–
		501 268	444 835

Not 4	Avskrivningar
Byggnad	0,67-10 procent, 10-140 år
Inventarier	10 procent, 10 år

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 950 139	9 950 139
	Utgående anskaffningsvärden	9 950 139	9 950 139
	Ingående avskrivningar	-1 321 139	-1 231 139
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-138 000	-90 000
	Utgående avskrivningar	-1 459 139	-1 321 139
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 304 000	4 304 000
	Utgående uppskrivningar	4 304 000	4 304 000
	Redovisat värde	12 795 000	12 933 000
	Taxeringsvärden	20 707 000	21 085 000

Boytan uppgår till 669 kvm. Lokalytan för uthyrning uppgår till 30kvm. Byggår 1939.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	290 515	248 025
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp av maskiner	–	42 490
	Utgående anskaffningsvärden	290 515	290 515
	Ingående avskrivningar	-189 439	-176 439
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 000	-13 000
	Utgående avskrivningar	-203 439	-189 439
	Redovisat värde	87 076	101 076

Not 7	Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetslån, Swedbank, ränta 2,54%, förfallodag 26-01-15	-1 196 000	-1 244 000
	Fastighetslån Swedbank, ränta 2,62%, förfallodag 26-02-28	-1 500 000	-1 500 000
	Fastighetslån Swedbank, ränta 2,58%, förfallodag 26-01-15	-800 000	-800 000
		-3 496 000	-3 544 000

Av lånen förfaller 48 000kr i amortering inom ett år.

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckning, Swedbank	4 503 900	4 503 900
	Summa ställda säkerheter	4 503 900	4 503 900

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per

Petter Forsberg

Ellinor Brändström

Oskar Håkansson

Mattias Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Blomqvist
Revisor