

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 Ekonomisentrum. ANSA Trädgård & Fastighetservice har uppdraget att ansvara för städning av gemensamma ytor, fastighetskötsel och service samt vid behov snöröjning.

Styrelsen:

Innan årsstämman bestod styrelsen av följande personer:

Rasmus Persson (vice ordförande), Britt Baugh (kassör), Lena Hagström (sekreterare) och Helena Sävefjärd (ordförande).

På årsstämman 2023-03-20 valdes följande personer till styrelsen:

Ordinarie ledamöter : Lars Gedda (2 år), Helena Sävefjärd (2 år), Britt Baugh (1 år) och Lena Hagström (1 år)

Suppleanter: Emmalinga Kloppenborg och Tomas Rosenö.

Vid det konstituerande styrelsemötet 2023-03-20 valdes Helena till ordförande, Lars till vice ordförande, Britt till kassör och Lena till sekreterare.

Föreningens säte är Alingsås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett ägarbyten skett:

- lägenhet 1003 (tillträde under 2024)

Månadsavgifterna har inte förändrats under året. I oktober fattade styrelsen beslut om att höja månadsavgifterna från och med januari 2024.

Föreningen hade en gemensam städdag 29/4 då entrétak och källarförråd städades, fönster putsades, blommor planterades och diverse trädgårdsarbeten utfördes.

Under våren byttes befintliga laddstolpar ut och fler installerades. Herrljunga Elektriska utförde arbetet och nu har vi 3 st. dubbelstolpar och 1 st enkelstolpe.

Under året har offerter tagits in och beslut fattats att tvätta och måla fastigheten under våren 2024. Målarna i Alingsås har fått uppdraget.

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	488 722	448 706	446 947	439 447
Resultat efter finansiella poster	-313 085	-327 114	-309 495	-326 151
Soliditet (%)	70,05	70,36	70,76	71,18
Balansomslutning	20 022 643	20 378 373	20 725 307	21 038 912
Räntekänslighet (%)	12,92	13,64	13,69	13,74
Årsavgift/kvm	650	619	619	619
Lån/kvm	8397	8437	8471	8504
Fastighetskostnad/kvm	196,85	139,81	130,92	112
Kapitalkostnad/kvm	136,92	133	135	157
Sparande/kvm	133,65	117,08	142,41	121,01

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	240 375	-2 650 471
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till underhållsfond				70 000	-70 000
Årets resultat					-313 085
Belopp vid årets utgång	14 226 078	0	2 523 922	310 375	-3 033 556

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 720 471
Årets resultat	-313 085
	<hr/>
	-3 033 556
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	80 000
Balanseras i ny räkning	-3 113 556
	<hr/>
	-3 033 556

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

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		488 722	448 706
Övriga rörelseintäkter		4 879	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>493 601</u>	<u>448 706</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-298 520	-272 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 908	-409 421
Övriga rörelsekostnader		-5 009	0
Summa rörelsekostnader		<u>-710 437</u>	<u>-682 275</u>
Rörelseresultat		-216 836	-233 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4	0
Räntekostnader		-96 253	-93 545
Summa finansiella poster		<u>-96 249</u>	<u>-93 545</u>
Resultat efter finansiella poster		-313 085	-327 114
Resultat före skatt		-313 085	-327 114
Årets resultat		<u>-313 085</u>	<u>-327 114</u>

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

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

Byggnader och mark

3

19 344 784

19 743 950

Inventarier, verktyg och installationer

4

56 0089 009**Summa materiella anläggningstillgångar**

19 400 792

19 752 959

Summa anläggningstillgångar

19 400 792

19 752 959

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 97019 363**Summa kortfristiga fordringar**

9 970

19 363

Kassa och bank

Kassa och bank

611 881606 051**Summa kassa och bank**

611 881

606 051

Summa omsättningstillgångar

621 851

625 414

SUMMA TILLGÅNGAR**20 022 643****20 378 373**

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		14 226 078	14 226 078
Upplåtelseavgifter		2 523 922	2 523 922
Fond för yttre underhåll	6	310 375	240 375
Summa bundet eget kapital		17 060 375	16 990 375

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 720 471	-2 323 357
Årets resultat	5	-313 085	-327 114
Summa fritt eget kapital		-3 033 556	-2 650 471

Summa eget kapital

14 026 819 14 339 904

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 875 050	5 903 150
Summa långfristiga skulder		5 875 050	5 903 150

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8		
Leverantörsskulder	7	28 100	28 100
Övriga skulder		9 899	22 556
		235	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	82 540	84 663
Summa kortfristiga skulder		120 774	135 319

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**20 022 643 20 378 373**

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Likvida medel vid årets början		606 051	556 876
Likvida medel vid årets början		<hr/> 606 051	<hr/> 556 876
Inbetalningar			
Årsavgifter, övriga rörelseintäkter		493 605	448 706
Minskning av kortfristiga fordringar		9 392	0
Ökning av kortfristiga skulder		0	9 629
Summa inbetalningar		<hr/> 502 997	<hr/> 458 335
Utbetalningar			
Övriga externa kostnader		298 520	272 854
Räntekostnader		96 253	93 545
Ökning av anläggningstillgångar		59 749	0
Ökning av kortfristiga fordringar		0	13 311
Minskning av långfristiga skulder		28 100	29 450
Minskning av kortfristiga skulder		14 545	0
Summa utbetalningar		<hr/> 497 167	<hr/> 409 160
Förändring av likvida medel		5 830	49 175
Likvida medel vid årets början		606 051	556 876
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 611 881	<hr/> 606 051

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

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:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5
Övriga materiella anläggningstillgångar	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
El för belysning	45 938	33 622
Värme	59 814	41 595
Vatten och avlopp	32 630	23 066
Städning och renhållning	22 254	21 546
Reparation och underhåll fastighet	20 290	42 861
Övriga fastighetskostnader	6 960	5 397
Fastighetsförsäkring	10 558	11 019
Fastighetskötsel och förvaltning	63 276	59 344
Kostnader för bevakning och larm	3 849	3 548
Övriga kostnader	<u>32 951</u>	<u>30 856</u>
	298 520	272 854

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>22 888 399</u>	<u>22 888 399</u>
Utgående anskaffningsvärden	22 888 399	22 888 399
Ingående avskrivningar	-3 144 449	-2 745 283
Årets avskrivningar	<u>-399 166</u>	<u>-399 166</u>
Utgående avskrivningar	-3 543 615	-3 144 449
Redovisat värde	19 344 784	19 743 950

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

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 188	52 188
Inköp	63 750	0
Försäljningar/utrangeringar	<u>-26 563</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	89 375	52 188
Ingående avskrivningar	-43 179	-32 924
Årets avskrivningar	9 812	-10 255
Utgående avskrivningar	<u>-33 367</u>	<u>-43 179</u>
Redovisat värde	56 008	9 009

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392

NOTER

Not 5 Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar. Vi avser att finansiera våra ekonomiska åtaganden genom höjd månadsavgift inför 2024, vilket även skedde inför 2023. Ytterligare höjningar kan bli aktuellt senare under året utifrån ränteläget för de lån som upphör 2024. Enligt underhållsplanen klarar vi de kommande årens utgifter.

Not 6	Yttre underhållsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	240 375	196 000
	Inaspråktagande av fond för yttre underhåll	0	-25 625
	Avsättning till Yttre fond	70 000	70 000
	Belopp vid årets utgång	310 375	240 375

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	5 762 650	5 790 750

Not 8	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån/skuld om 5 903 150 (5 931 250) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 875 050	5 903 150
------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	28 100	28 100
------------------------------------	--------	--------

Summa	5 903 150	5 931 250
-------	-----------	-----------

Skulden består av fyra olika banklån med följande aktuella ränta:

Lån om 109 350 (117 450) aktuell ränta 4,89 %, villkorsändringsdag 2024-03-31

Lån om 1 931 255 (1 937 923) aktuell ränta 4,89 %, villkorsändringsdag 2024-03-31

Lån om 1 931 255 (1 937 923) aktuell ränta 1,34 %, villkorsändringsdag 2024-06-30

Lån om 1 931 290 (1 937 954) aktuell ränta 1,95 %, villkorsändringsdag 2024-12-31

Not 9	Upplupna kostnader Förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader	51 472	55 864
	Förutbetalda intäkter	31 068	28 799
		82 540	84 663

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 073 800	6 073 800

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr. 769626-0392


NOTER

Alingsås

2024-03-18



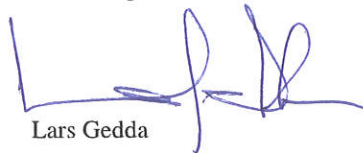
Helena Sävefjärd



Britt Baugh



Lena Hagström



Lars Gedda

Min revisionsberättelse har lämnats den

Stefan Linusson