

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Almen 1-5
Org nr: 769612-5116



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Almen 1-5 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat med ca 600 000 kr mot föregående år. Räntekostnaden något lägre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 49% till 237%.

I resultatet ingår avskrivningar med 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 605 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Almen 19 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter samt 2 lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adress är Disponentgatan 1-5 och Föreningsgatan 40 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	2 r.o.k. Hyresrätt	3 r.o.k. Hyresrätter	Summa
8	17	8	1	2	36

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	20	1

Total tomtarea	1 083 m ²
Total bostadsarea	2 894 m ²
Lokaler hyresrätt	226 m ²
Lokaler bostadsrätt	283 m ²

Årets taxeringsvärde	56 908 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 908 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Colosseum Smile Sverige AB	100
Colloseum Smile Sverige AB	183

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,93 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling - underhållsplanering	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Hissar	KIWA Inspecta/KONE AB
Kabel-TV/bredband	Tele 2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 309 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 869 tkr årligen på evig sikt. Avsättning sker med denna summa.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Modernisering tvättstuga	2010	
Målningsarbete	2010	Trapphus, hissar, portar
Effektivisering värmeanläggning	2011	
Cykelhörna	2012	
Takrenovering	2013	
Tätskiktsarbete fasad	2014	
Markytor	2016	
Byte hissar	2018	
Säkerhetsdörrar/fastighetsboxar	2019	
Målning garage/p-platser	2020	
Ventilation	2021	
Relining / belysning källare, trapphus, garage	2022	
Renovering badrum i hyresrätterna samt ventilation undercentralen	2023	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Tvättstugan, tvättmaskin	43 351
Byte stamventiler, installation avgasare	244 159
Montering fönsterventiler	21 312

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader, fönster, balkonger	2027	Enligt underhållsplan

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ferdi Bölezek	Ordförande	2025
Esko Roos	Kassör	2025
Melanie Blockley	Sekreterare	2025
Sandy Le	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Vikard	Suppleant	2025
Emelie Ferreira	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Olsson	2025
Maria Svensson Moller	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

Detta inkluderar ej obligatoriska tillägg och avser boyta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl är tecknat med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

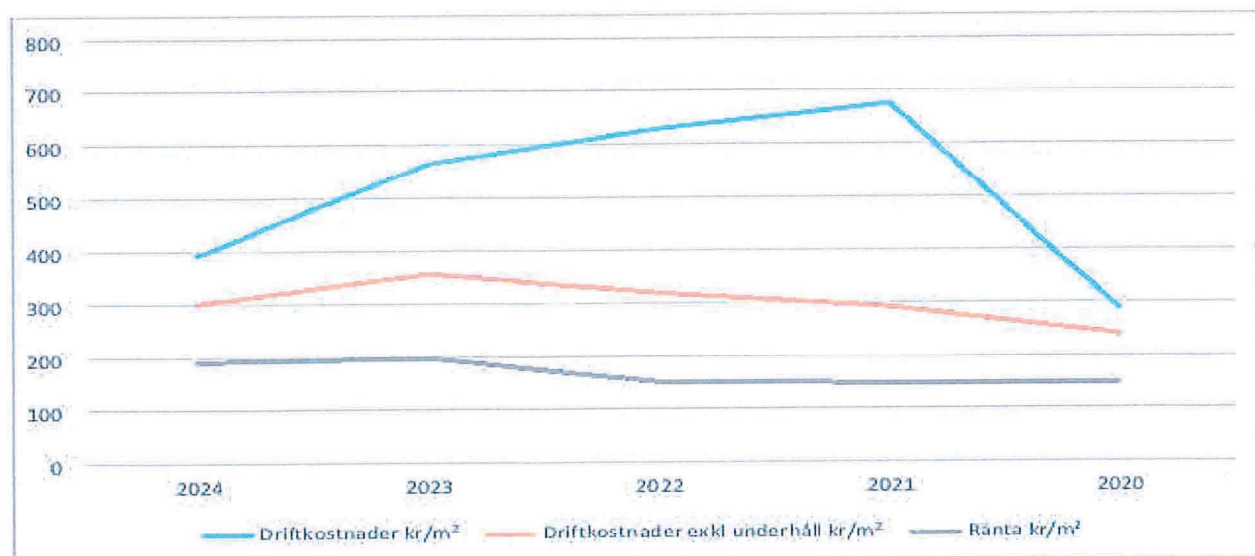
Föreningen har tidigare genomfört behovsstyrd styrning av ventilationssystem, rörelsestyrda armaturer i garage och effektivisering av värmeanläggningen. Dessa investeringar påverkar förbrukningen och driftskostnaderna positivt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 945	2 713	2 461	2 447	2 445
Resultat efter finansiella poster*	175	-517	-500	-1 280	192
Årets resultat	175	-517	-500	-1 280	192
Resultat exkl avskrivningar	605	-87	-102	-764	709
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-264	-909	-934	-1 655	-171
Balansomslutning	56 549	56 608	59 345	60 080	61 364
Årets kassaflöde	383	-2 338	-832	-717	507
Soliditet %*	51	50	49	45	46
Likviditet %	7	8	37	36	776
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	237	49	111	724	776
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	70	67	59	67	67
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,0	-	1,6	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	709	648	589	567	517
Driftkostnader kr/kvm	391	564	627	674	284
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	301	354	317	291	240
Energikostnad kr/kvm*	160	158	131	123	119
Underhållsfond kr/kvm	299	134	103	168	290
Reservering till underhållsfond kr/kvm	255	242	244	262	259
Sparande kr/kvm*	268	185	280	159	252
Ränta kr/kvm	189	196	149	147	148
Skuldsättning kr/kvm*	8 052	8 110	8 757	9 550	9 609
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 624	8 687	9 380	10 230	10 293
Räntekänslighet %*	13,3	14,7	17,5	19,8	19,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 403 235	4 232 660	455 657	-6 124 597	-516 854
Disposition enl. årsstämmobeslut				-516 854	516 854
Reservering underhållsfond			869 000	-869 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-308 822	308 822	
Årets resultat					175 458
Vid årets slut	30 403 235	4 232 660	1 015 835	-7 201 629	175 458

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 641 451
Årets resultat	175 458
Årets fondreservering enligt stadgarna	-869 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	308 822
Summa	-7 026 171

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 7 026 171

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 944 643	2 713 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	86 106
Summa rörelseintäkter		2 945 063	2 799 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 331 772	-1 919 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 363	-251 490
Personalkostnader	Not 6	-93 830	-102 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 769	-429 769
Summa rörelsekostnader		-2 137 734	-2 702 403
Rörelseresultat		807 329	97 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 879	52 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-641 750	-666 123
Summa finansiella poster		-631 871	-613 954
Resultat efter finansiella poster		175 458	-516 854
Årets resultat		175 458	-516 854

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 831 607	55 261 376
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 831 607	55 261 376
Summa anläggningstillgångar		54 831 607	55 261 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	27 905
Övriga fordringar	Not 13	45 884	44 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	110 958	97 317
Summa kortfristiga fordringar		156 842	169 620
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 560 736	1 177 258
Summa kassa och bank		1 560 736	1 177 258
Summa omsättningstillgångar		1 717 578	1 346 878
Summa tillgångar		56 549 186	56 608 254

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 635 895	34 635 895
Fond för yttre underhåll		1 015 835	455 657
Summa bundet eget kapital		35 651 730	35 091 552
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 201 630	-6 124 597
Årets resultat		175 458	-516 854
Summa fritt eget kapital		-7 026 171	-6 641 451
Summa eget kapital		28 625 559	28 450 100
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 499 998	11 416 666
Summa långfristiga skulder		4 499 998	11 416 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 900 002	16 183 334
Leverantörsskulder	Not 17	70 781	98 902
Skatteskulder	Not 18	7 344	7 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	445 502	451 909
Summa kortfristiga skulder		23 423 629	16 741 487
Summa eget kapital och skulder		56 549 186	56 608 254

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	807 329	97 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	429 769	429 769
	1 237 098	526 868
Erhållen ränta	9 879	52 169
Erlagd ränta	-614 613	-695 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	632 364	-116 835
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 777	-30 346
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-61 663	9 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583 478	-137 572
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-2 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	383 478	-2 337 572
Likvida medel vid årets början	1 177 258	3 514 830
Likvida medel vid årets slut	1 560 736	1 177 258

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer Passersystem	Linjär	5
Laddstationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder (ingår även värme och vatten)	1 961 508	1 783 188
Hyror, bostäder	314 184	277 513
Hyror, lokaler	410 148	385 404
Hyror, garage	124 700	124 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-500
Rabatter	-2 903	-5 415
Elavgifter	1 787	0
Sophämningsavgifter	18 600	18 600
Kabel-tv-avgifter	73 080	73 080
Debiterad fastighetsskatt-	36 648	48 586
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar (överlåtelse-/pantavg, avg. andrahandsuthyrning)	11 892	8 740
Summa nettoomsättning	2 944 643	2 713 396

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd 2023)	0	35 141
Övriga rörelseintäkter (bl a vidarefakturerings rep. Smile 2023)	420	50 965
Summa övriga rörelseintäkter	420	86 106

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-308 822	-715 314
Reparationer	-88 898	-127 501
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 588	-107 592
Försäkringspremier	-61 302	-51 193
Kabel- och digital-TV	-116 092	-111 840
Systematiskt brandskyddsarbete *	-2 731	-73 134
Serviceavtal	-19 678	-18 908
Obligatoriska besiktningar ☐	-25 555	-55 915
Snö- och halkbekämpning	-178	0
Förbrukningsinventarier	-14 430	-16 042
Vatten	-142 903	-132 099
Fastighetsel	-122 077	-114 193
Uppvärmning	-280 599	-289 712
Sophantering och återvinning	-38 276	-96 486
Förvaltningsarvode drift	-12 643	-9 074
Summa driftskostnader	-1 331 772	-1 919 005

* 2023 inkl. material och montering

☐ 2023 inkl. OVK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-205 244	-194 317
Resekostnader	-52	-414
IT-kostnader	-4 391	-4 391
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-12 596	-6 935
Kreditupplysningar	-386	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 721	-5 513
Representation	-6 764	-5 396
Telefon och porto	-5 629	-1 185
Medlems- och föreningsavgifter	-5 460	-5 460
Bankkostnader	-2 972	-2 604
Övriga externa kostnader	-4 024	-4 012
Summa övriga externa kostnader	-282 363	-251 490

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-67 379	-73 350
Sammanträdesarvoden	-4 320	-4 500
Sociala kostnader	-22 131	-24 290
Summa personalkostnader	-93 830	-102 140

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-388 519	-388 519
Avskrivningar tillkommande utgifter	-41 250	-41 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-429 769	-429 769

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 841	52 169
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 879	52 169

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-641 750	-666 123
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-641 750	-666 123

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 068 147	45 068 147
Mark	14 117 353	14 117 353
Standardförbättringar/laddstationer	412 500	412 500
	59 598 000	59 598 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 598 000	59 598 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader *	-4 285 062	-3 896 543
Standardförbättringar/Laddstationer	-51 562	-10 312
	-4 336 624	-3 906 855

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-388 518	-388 519
Årets avskrivning Standardförb/laddstationer	-41 250	-41 250
	-429 768	-429 769

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut *

	-4 766 392	-4 336 624
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	54 831 607	55 261 376
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	40 394 566	40 783 085
Mark	14 117 353	14 117 353
Standardförbättringar/laddstationer	319 688	360 938

* Felaktiga siffror i föregående års årsredovisning, rättade nu.

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	3 908 000	3 908 000

Totalt taxeringsvärde

	56 908 000	56 908 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	35 760 000	35 760 000
--	-------------------	-------------------

varav mark

	21 148 000	21 148 000
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	443 063	443 063
	443 063	443 063
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	443 063	443 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-443 063	-443 063
	-443 063	-443 063
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-443 063	-443 063
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-443 063	-443 063
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	27 905
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	27 905

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	45 884	44 398
Summa övriga fordringar	45 884	44 398

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 525	61 302
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	845
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 221	28 963
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	450	450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 763	5 756
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 958	97 317

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	128 234	629 531
Transaktionskonto	1 432 502	547 727
Summa kassa och bank	1 560 736	1 177 258

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 400 000	27 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 700 002	-15 983 334
Långfristig skuld vid årets slut	4 499 998	11 416 666

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,82%	2024-10-25	8 866 666,00	-8 666 666,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK	2,99%**	2025-02-28	7 116 668,00	0,00	0,00	7 116 668,00
SWEDBANK	3,31%**	2025-10-28	0,00	8 666 666,00	0,00	8 666 666,00
SWEDBANK	1,82%	2026-09-25	11 616 666,00	0,00	0,00	11 616 666,00
Summa			27 600 000,00	0,00	200 000,00	27 400 000,00

*Senast kända räntesatser

**Lånen ligger med 3-månaders ränteperiod

Under nästa räkenskapsår ska 22 900 002 kr villkorsändras och amortering sker med 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 499 998 kr till betalning mellan år 2 och 5 efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 26 600 000 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	49 469	97 596
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 312	1 306
Summa leverantörsskulder	70 781	98 902

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 344	7 342
Summa skatteskulder	7 344	7 342

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 005	27 005
Upplupna räntekostnader	86 898	59 761
Upplupna elkostnader	11 008	10 148
Upplupna vattenavgifter	35 833	33 314
Upplupna värmekostnader	37 473	39 404
Upplupna kostnader för renhållning	5 892	19 977
Upplupna styrelsearvoden	85 950	85 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 768	176 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	445 502	451 909

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 635 000	36 635 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ferdi Bölezek
Ordförande

Esko Roos

Sandy Le

Melanie Blockley

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen 1-5, org.nr 769612-5116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen 1-5 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Almen 1-5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TANJA JÖRGENSEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1a0135012eb5aa[...]10731db568eec

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-14 10:45:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Almen 1-5

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Almen 1-5 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Verifikat

Transaktion 09222115557541357820

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Almen 1-5, senaste korr, ej sign
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-03-12 13:44:11 CET (+0100) av Per Wolf
(PW)
Färdigställt 2025-03-14 11:43:08 CET (+0100)

Initierare

Per Wolf (PW)
Riksbyggen
per.wolf@riksbyggen.se

Signerare

Ferdi Bölezek (FB) Brf Almen 1-5 ferdibolezek@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ferdi Recep Bölezek" Signerade 2025-03-13 11:09:40 CET (+0100)	Esko Roos (ER) Brf Almen 1-5 roosesko@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Esko Are Roos" Signerade 2025-03-12 15:12:28 CET (+0100)
Melanie Blockley (MB) Brf Almen 1-5 melanieblockley@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Melanie Sadie Linnea Blockley" Signerade 2025-03-13 11:38:02 CET (+0100)	Sandy Le (SL) sandypuile@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pui Sandy Le" Signerade 2025-03-13 14:07:48 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541357820

Tanja Jörgensen (TJ)
Ernst & Young AB
tanja.jorgensen@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-03-14 11:43:08 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

