



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ålen i Ulricehamn

769612-9605

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ålen i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999;1229).

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ulf Palmér	Ledamot, Ordförande
Håkan Johansson	Ledamot, Kassör
Daniel Söderman	Ledamot, Sekreterare
Lena Welin	Suppleant
Rose-Marie Petersson	Valberedning
Carina Jonsson	Valberedning
Martin Carlén	Revisor, föreningsvald

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-08-29.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Ålen 8. Det är ett flerbostadshus med fyra våningar och källarförråd, innehållande 15 lägenheter. Föreningen har även 6 st garage och 9 st carports.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 16 151 000, varav byggnad 13 600 000 och mark 2 551 000.

Lägenheter består av 1074 kvm fördelade enligt följande:

6 st	2 rum och kök	360 kvm
5 st	3 rum och kök	358 kvm
4 st	4 rum och kök	356 kvm

Försäkring

Föreningen har tecknat försäkring via Bostadsrätterna. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och arbetar mot en upprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig till 2050. Avsättning till underhållsfonden sker med 75 tkr (70 kr/kvm), vilket är i linje med underhållsplanen.

Under 2024 har föreningen genomfört ommålning av fasaden.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten. Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde och ett positivt resultat.

Årsavgifterna för lägenheterna höjdes med 5% från 2024-01-01. Styrelsen beslutade även om en hyreshöjning från och med 2025-01-01.

Kapitaltillskott	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Gjorda amorteringar	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr
Summa Kapitaltillskott	180 000 kr	180 000 kr	180 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Farmartjänst	Fastighetsskötsel
7H Kraft AB	El
Ulricehamns Energi AB	Fjärrvärme, vatten, avlopp och renhållning
Sappa	Bredband/TV/Telefoni
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 21 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21 st.

Under verksamhetsåret har inga av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	904	864	868	887
Resultat efter finansiella poster	225	190	222	286
Soliditet (%)	53	52	51	50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	754	758	776
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 366	8 534	8 701	8 869
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 366	8 534	8 701	8 869
Sparande per kvm (kr/kvm)	343	350	386	394
Räntekänslighet (%)	10	11	12	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	168	155	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	94

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 881 000	725 000	2 456 814	189 937	10 252 751
Disposition av föregående års resultat:		75 000	114 937	-189 937	0
Underhållskostnad		-364 417			-364 417
Årets resultat				224 658	224 658
Belopp vid årets utgång	6 881 000	435 583	2 571 751	224 658	10 112 992

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 571 751
årets vinst	224 658
	2 796 409

disponeras så att avsättning fond för yttre underhåll	75 000
i ny räkning överföres	2 721 409
	2 796 409

I årets resultat ingår avskrivningar med 91 225 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exluderat avskrivningar(kronor) 315 883 kr.

Efter förslag till resultatdisposition uppgår fonden för yttre underhåll till 510 583 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	904 060	863 847
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		904 060	863 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-411 062	-418 799
Övriga externa kostnader	4	-72 047	-72 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 225	-91 225
Summa rörelsekostnader		-574 334	-582 880
Rörelseresultat		329 726	280 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 283	10 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-131 351	-101 655
Summa finansiella poster		-105 068	-91 030
Resultat efter finansiella poster		224 658	189 937
Resultat före skatt		224 658	189 937
Årets resultat		224 658	189 937

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 507 650	17 598 875
Summa materiella anläggningstillgångar		17 507 650	17 598 875
Summa anläggningstillgångar		17 507 650	17 598 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 177	409
Övriga fordringar		12 218	4 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 340	4 340
Summa kortfristiga fordringar		21 735	9 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 728 382	1 946 231
Summa kassa och bank		1 728 382	1 946 231
Summa omsättningstillgångar		1 750 117	1 955 843
SUMMA TILLGÅNGAR		19 257 767	19 554 718

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 881 000

6 881 000

Fond för yttre underhåll

435 583

725 000

Summa bundet eget kapital

7 316 583

7 606 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 571 751

2 456 814

Årets resultat

224 658

189 937

Summa fritt eget kapital

2 796 409

2 646 751

Summa eget kapital

10 112 992

10 252 751

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

5 505 000

6 300 000

Summa långfristiga skulder

5 505 000

6 300 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

3 480 000

2 865 000

Leverantörsskulder

29 878

16 606

Skatteskulder

2 349

3 066

Övriga skulder

277

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

127 271

117 295

Summa kortfristiga skulder

3 639 775

3 001 967

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 257 767

19 554 718

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	224 658	189 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-273 192	91 225
Betald skatt	-8 025	-1 360

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-56 559 279 802

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 768	4 626
Förändring av kortfristiga fordringar	-47	0
Förändring av leverantörsskulder	13 272	-2 825
Förändring av kortfristiga skulder	10 253	1 779

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-37 849 283 382

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-180 000	-180 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-180 000 -180 000

Årets kassaflöde

-217 849 103 382

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 946 231	1 842 849
Likvida medel vid årets slut	1 728 382	1 946 231

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) och (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag, med undantag av att styrelsen valt att redovisa underhållskostnader kopplade till underhållsplan som en direkt minskning av fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

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/lkvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	850 960	809 508
Hyror garage och parkeringsplatser	53 100	53 100
Övriga intäkter	0	1 239
	904 060	863 847

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elkostnader	29 079	23 663
Fjärrvärme	139 758	124 165
Vatten och avlopp	40 434	32 412
Städning och renhållning	93 920	93 101
Reparation och underhåll	52 835	94 319
Telekommunikation	12 521	9 428
Fastighetsförsäkring	15 249	13 990
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	24 450	23 835
Övriga driftskostnader	2 816	3 885
	411 062	418 798

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Redovisningstjänster	30 840	31 397
Avgifter TV	33 480	32 400
Övriga externa kostnader	7 727	9 059
	72 047	72 856

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter	131 351	101 655
	131 351	101 655

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 045 000	19 045 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 045 000	19 045 000
Ingående avskrivningar	-1 446 125	-1 354 900
Årets avskrivningar	-91 225	-91 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 537 350	-1 446 125
Utgående redovisat värde	17 507 650	17 598 875
Taxeringsvärden byggnader	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärden mark	2 551 000	2 551 000
	16 151 000	16 151 000
Bokfört värde byggnader	16 707 650	16 798 875
Bokfört värde mark	800 000	800 000
	17 507 650	17 598 875

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen enligt amorteringsplan	8 085 000	8 265 000
	8 085 000	8 265 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Ulricehamns Sparbank	1,09	2024-08-10	0	2 745 000
Ulricehamns Sparbank	1,04	2026-06-28	2 960 000	3 040 000
Ulricehamns Sparbank	1,16	2025-09-30	3 340 000	3 380 000
Ulricehamns Sparbank	2,99	2028-06-30	2 685 000	0
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-140 000	-120 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-3 340 000	-2 745 000
			5 505 000	6 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 480 000	2 865 000

Lån som villkorsändras under år 2025 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2025 är 180 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 965	15 702
Övriga upplupna kostnader	34 619	25 946
Förutbetalda intäkter	79 687	75 647
	127 271	117 295

Ulricehamn den 26 mars 2025

Ulf Palmér
Ledamot, Ordförande

Daniel Söderman
Ledamot, Sekreterare

Håkan Johansson
Ledamot, Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2025

Martin Carlén
Revisor