

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2018-06-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07 hos bolagsverket.

Föreningen har inte en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Tyresö Bollmora Berg 2 förvärvades 2020.

Fastigheten är belägen på adresserna , Bollmorabacken 17-23 (ojämna nr)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget TryggHansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2023 och består av 4 flerbostadshus. Värdeåret är 2023.

Byggnadsytan utgörs av 6650 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 145 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	50 st
2	rok	85 st
3	rok	4 st
4	rok	5 st
7	rok	1 st

Parkering/Garage

Föreningen har 6 parkeringsplatser utomhus och hyr 48 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage.

Byggnadens tekniska status

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 153 st

Medlemmar vid årets utgång 168 st

Under året har 28 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 18 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen/säljaren.

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

Styrelsen

Jan Bressler	Ordförande
Svetlana Cohen	Kassör
Mathias Lindkvist	Ledamot
Konstantina Sermeas	Ledamot
Jeanette Tyrgrim	Ledamot
Eden Cohen	Ledamot
Eva Marie Haglund	Ledamot
Daphni Sermeas	Suppleant

Revisor

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström

Valberedning

Sammankallande
Christine Hedberg
Majid Mira

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2024-06-12.

En extra stämma hölls den 2024-12-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenheter har tillträtts under året.

2024-12-04 tog en medlemsvald styrelse över föreningen.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning 2024-01-01 med 20%

Skatter och avgifter

Enligt nu gällande skatteregler blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret.

Föreningens säte är Stockholms Län, Tyresö kommun

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 693	2 380	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-3 848	5 038	-1 556	-3 454	-18
Soliditet (%)	77,86	70	5	-3	0
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	955				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86				
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	12 529				
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	12 529				
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	11				
Räntekänslighet (%)	13				
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	316				

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6 650 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6 650 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

Nyckeltalen ovan utan saldo är ej tillämplbara då föreningen är i ett byggande skede och ej har någon resultaträkning.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott, vilket till största delen förklaras av föreningens planenliga avskrivningar. Dessa är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet under året har varit positivt och föreningens löpande ekonomi är stabil. Styrelsen bedömer därför att resultatet inte utgör någon risk för föreningens fortsatta verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	296 956 416	0	0	1
Upplåtelse lägenheter	7 753 584	0		
Årets resultat				-3 847 807
Belopp vid årets utgång	304 710 000	0	0	-3 847 806

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	1
årets resultat	-3 847 807
	-3 847 806

Styrelsen föreslår att

till yttre fond reserveras	239 382
i ny räkning överföres	-4 087 188
	-3 847 806

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 692 545	2 380 124
Övriga rörelseintäkter	3	659 117	6 920 485
		7 351 662	9 300 609
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 543 779	-2 473 250
Övriga externa kostnader	5	-161 999	-1 219 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 920 505	0
		-7 626 283	-3 692 435
Rörelseresultat		-274 621	5 608 174
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		197 138	623 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 770 324	-1 193 277
		-3 573 186	-569 756
Resultat efter finansiella poster		-3 847 807	5 038 418
Årets resultat		-3 847 807	5 038 418

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	384 103 245	388 023 750
Summa materiella anläggningstillgångar		384 103 245	388 023 750
Summa anläggningstillgångar		384 103 245	388 023 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 401	9 715
Övriga fordringar		2 602	13 709 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		335 456	27 754
Summa kortfristiga fordringar		350 459	13 746 527
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 934 352	23 391 618
Summa kassa och bank		1 934 352	23 391 618
Summa omsättningstillgångar		2 284 811	37 138 145
SUMMA TILLGÅNGAR		386 388 056	425 161 895

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		304 710 000	296 956 416
Summa bundet eget kapital		304 710 000	296 956 416
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1	-5 038 417
Årets resultat		-3 847 807	5 038 418
Summa fritt eget kapital		-3 847 806	1
Summa eget kapital		300 862 194	296 956 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	83 313 750	83 313 750
Summa långfristiga skulder		83 313 750	83 313 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		301 039	283 643
Aktuell skatteskuld		599 740	925 740
Övriga skulder		210 111	42 931 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 101 222	751 340
Summa kortfristiga skulder		2 212 112	44 891 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 388 056	425 161 895

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

KASSAFLÖDESANALYS

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-274 621	5 608 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 920 505	0
Erhållen ränta m.m.	197 138	623 521
Erlagd ränta	-3 770 324	-3 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 698	6 228 091
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 686	-0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	13 398 754	-1 795 829
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	17 396	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-42 697 012	-73 066 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 210 850	-68 633 738
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-274 035 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-274 035 000
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	7 753 584	281 866 000
Upptagna långfristiga lån	0	83 313 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 753 584	365 179 750
Förändring av likvida medel	-21 457 266	22 511 012
Likvida medel vid årets början	23 391 618	880 606
Likvida medel vid årets slut	1 934 352	23 391 618

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-120

Fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stagarna ske enligt antagen underhållsplan, alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Avgift bostad	6 190 858	2 379 854
	Hysesintäkter garage och p-platser	115 854	269
	EI IMD	159 412	0
	Överlåtelse-/Pantsättn-/Andrahandsupplåtelse avg	225 132	0
	Övrigt	1 289	1
		6 692 545	2 380 124
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Avräkning byggherre	659 117	6 920 485
		659 117	6 920 485

NOTER

Not 4	Fastighetskostnader	2024	2023
	Reparationer	199 147	268 651
	Drift		
	El	454 810	259 616
	Fjärrvärme	835 021	251 374
	Vatten	809 591	255 927
	Avfallshantering	282 656	85 432
	Fastighetsskötsel	330 980	0
	Vinterunderhåll	95 706	76 581
	Drift garage	134 400	0
	Fastighetsförsäkringar	88 219	67 821
	Förvaltningsarvode	124 707	107 254
	Övrig drift	89 692	268 314
	Fastighetsskatt/avgift	98 850	832 280
		<u>3 543 779</u>	<u>2 473 250</u>

Fördelningen kan skilja sig mot föregående år på grund av byte förvaltare.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvoden	49 375	39 500
	Övrigt	112 624	1 179 685
		<u>161 999</u>	<u>1 219 185</u>

Fördelningen kan skilja sig mot föregående år på grund av byte förvaltare.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	388 023 750	111 607 370
	Reglering av köpeskilling för fastighet	0	-47 604 000
	Omklassificeringar	0	324 020 380
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>388 023 750</u>	<u>388 023 750</u>
	Årets avskrivningar	-3 920 505	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 920 505</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>384 103 245</u>	<u>388 023 750</u>
	Redovisat värde byggnader	272 495 875	276 416 380
	Redovisat värde mark	<u>111 607 371</u>	<u>111 607 371</u>
		<u>384 103 246</u>	<u>388 023 751</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	182 885 000	0
varav byggnader:	153 200 000	0

Not 7	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetslån 261115 4,480%	43 313 750	43 313 750
	Fastighetslån 281115 4,220%	20 000 000	20 000 000
	Fastighetslån 261115 3,716%	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
		<u>83 313 750</u>	<u>83 313 750</u>

Ingen amortering planerad.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 313 750 kr.

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	83 575 000	231 575 000

Not 9 **Definition av nyckeltal**

- Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
- Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.
- Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.
- Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.
- Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Tyresö
den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Bressler	Eden Cohen	
Eva Marie Haglund	Mathias Lindkvist	Konstantina Sermeas
Svetlana Cohen	Jeanette Tyrgrim	

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 11:09

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman • 19.05.2025 14:42

DOCUMENT ID:

Hyb-VPj_Wge

ENVELOPE ID:

HyebNvsdZgl-Hyb-VPj_Wge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Almandinen, 250515.pdf

11 pages

SHA-512:

d1247434e16ea334536071bd81aa9779f61afb28cfa3de
a8838b1c3e11738f37039963a4cd35b55f1e92679a1696
9daf93fc6ce985fc472c5497dd808011b19e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EDEN RONANE COHEN eden-1@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:55 19.05.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/26) IP: 176.10.137.207
2. JAN SIGGE BRESSLER janne.bressler@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 22:45 19.05.2025 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/15) IP: 94.234.83.133
3. JEANETTE TYRGRIM jeanette.tyrgrim@ackebrink.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:23 20.05.2025 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/07) IP: 2.248.149.15
4. KONSTANTINA SERMEAS tina_sermeas@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:28 20.05.2025 18:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/21) IP: 83.185.47.75
5. SVETLANA SOUKHININA COHEN svetlanaspost@yahoo.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:42 20.05.2025 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/24) IP: 176.10.137.207
6. MATHIAS LINDKVIST mathias.lindkvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:14 20.05.2025 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/01) IP: 95.193.136.33
7. Eva Marie Haglund evamariehaglund63@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:52 19.05.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/20) IP: 83.248.177.217
8. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 11:09 21.05.2025 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.213.113.175

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed