

Årsredovisning 2025

Brf Almen 2

716420-1415



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Almen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Almen 2	2024	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 841 kvm och 2 lokaler om 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 043 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Wass	Vice Ordförande
Christopher Norell	Suppleant
Michele Faber	Suppleant
Anders Victor Olsson	Styrelseledamot
Ebba Holmgren	Styrelseledamot
Stefan Olowsson	Styrelseledamot
Sten Rony Lutz	Styrelseledamot
Rickard Broberg	Ordförande

Valberedning

Birgitta Hjort Rova

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl-Erik Eriksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Installation av Radonsug och bekräftelse på godkända radongashalter
- 2022** ● Fönsterrenovering, takmålning, målning av dörrar, stuprörsbyte, impregnering av fasaden mm
- 2023** ● Installation av ny avfallsstation
- 2024** ● Spolning och filmning av stammar
Underhåll av hyreslokal pga av ny hyresgäst
- 2025** ● Byte av Tvättmaskin

Planerade underhåll

- 2026** ● Undercentralen utbyte
Utbyte av belysning till LED
Igensättning av takljus i gemensamhets vinden
- 2027** ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 618 833	1 541 922	1 326 303	1 293 779
Resultat efter fin. poster	387 888	-87 126	-127 879	617
Soliditet (%)	42	41	41	42
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	67 576 000	57 464 000	57 464 000	57 464 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	752	672	610
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	79,8	92,5	81,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 135	4 135	4 135	4 135
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 720	3 720	3 720	3 720
Sparande / kvm totalyta, kr	279	89	31	109
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	14	14	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	157	153	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	15	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	197	182	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	4,62	4,36	1,58
Räntekänslighet (%)	5,30	5,50	6,15	6,78

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 952 840	-	-	6 952 840
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 240 798	-87 126	-	-1 327 924
Årets resultat	-87 126	87 126	387 888	387 888
Eget kapital	5 624 916	0	387 888	6 012 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 327 924
Årets resultat	387 888
Totalt	-940 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-940 035
	-940 035

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 618 833	1 541 922
Övriga rörelseintäkter	3	-0	190 681
Summa rörelseintäkter		1 618 833	1 732 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-745 600	-1 158 565
Övriga externa kostnader	9	-89 140	-121 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 286	-192 510
Summa rörelsekostnader		-1 017 027	-1 472 204
RÖRELSERESULTAT		601 806	260 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 866	3 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-218 784	-351 071
Summa finansiella poster		-213 918	-347 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		387 888	-87 126
ÅRETS RESULTAT		387 888	-87 126

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 061 397	12 227 609
Maskiner och inventarier	12	757 056	726 774
Summa materiella anläggningstillgångar		12 818 453	12 954 383
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 818 453	12 954 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 667	79 543
Övriga fordringar	13	1 369 019	755 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 022	61 213
Summa kortfristiga fordringar		1 462 708	896 520
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 807	22 797
Summa kassa och bank		21 807	22 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 484 515	919 317
SUMMA TILLGÅNGAR		14 302 968	13 873 700

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 952 840	6 952 840
Summa bundet eget kapital		6 952 840	6 952 840
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 327 924	-1 240 798
Årets resultat		387 888	-87 126
Summa ansamlad förlust		-940 035	-1 327 924
SUMMA EGET KAPITAL		6 012 805	5 624 916
Avsättningar			
Avsättningar		151 686	143 766
Summa avsättningar		151 686	143 766
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		22 500	22 500
Summa långfristiga skulder		22 500	22 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 600 000	7 600 000
Leverantörsskulder		13 712	13 674
Skatteskulder		2 752	-624
Övriga kortfristiga skulder		-5 337	-5 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	504 850	474 753
Summa kortfristiga skulder		8 115 977	8 082 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 302 968	13 873 700

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	601 806	260 399
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	182 286	192 510
	784 092	452 909
Erhållen ränta	4 866	3 546
Erlagd ränta	-228 288	-361 932
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 671	94 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 449	-28 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 963	20 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	596 185	86 322
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 356	-3 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 356	-3 250
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 920	7 920
Upptagna lån	16 378	0
Amortering av lån	-16 378	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 920	7 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	557 749	90 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	777 453	686 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 335 202	777 453

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,70 %
Yttertak	4,20 %
Fasader	2,80 %
Balkonger	2,40 %
Fönster	2,10 %
Stamledningar VA	2,80 %
Stamledningar Värme	2,10 %
Styr & övervakning	8,39 %
El	4,20 %
Hissar	2,80 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 034 792	997 389
Hysesintäkter, lokaler	198 500	166 875
Intäktsreduktion	-7 035	0
Värme	391 336	377 364
Övriga intäkter	1 240	294
Summa	1 618 833	1 541 922

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	1
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	190 680
Summa	-0	190 681

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	15 362	8 050
Besiktning och service	7 270	9 855
Städning	48 372	49 458
Övrigt	0	12 544
Brandskydd	11 760	11 220
Trädgårdsarbete	3 039	11 113
Snöskottning	18 657	39 464
Summa	104 460	141 704

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	2 314	0
Tvättstuga	3 468	13 716
Dörrar och lås/porttele	3 004	5 489
VA	0	84 355
El	14 403	0
Hissar	8 569	8 953
Fasader	0	8 438
Försäkringsärende/vattenskada	0	234 267
Summa	31 758	355 218

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	70 063
Fönster	0	5 925
Summa	0	75 988

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	33 885	29 296
Uppvärmning	321 967	321 641
Vatten	58 270	50 900
Sophämtning	42 531	38 676
Summa	456 653	440 513

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 978	65 858
Kabel-TV	8 624	8 532
Bredband	16 992	16 992
Fastighetsskatt	57 136	53 760
Summa	152 730	145 142

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	676
Övriga förvaltningskostnader	35 750	68 149
Juridiska kostnader	0	994
Revisionsarvoden	8 250	8 250
Ekonomisk förvaltning	45 140	43 060
Summa	89 140	121 129

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	218 769	351 071
Övriga räntekostnader	15	0
Summa	218 784	351 071

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 112 752	14 112 752
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 112 752	14 112 752
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 885 143	-1 707 279
Årets avskrivning	-166 212	-177 864
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 051 355	-1 885 143
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 061 397	12 227 609
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 372 655</i>	<i>2 372 655</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 048 000	21 910 000
Taxeringsvärde mark	37 528 000	35 554 000
Summa	67 576 000	57 464 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	859 562	856 312
Årets inköp	46 356	3 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	905 918	859 562
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-132 788	-118 142
Årets avskrivning	-16 074	-14 646
Utgående ackumulerad avskrivning	-148 862	-132 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	757 056	726 774

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55 624	1 108
Övriga fordringar	1 313 395	754 656
Summa	1 369 019	755 764

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 799	12 255
Fastighetsskötsel	0	1 575
El	8 391	0
Försäkringspremier	23 701	22 570
Kabel-TV	2 148	2 165
Bredband	2 832	2 832
Förvaltning	19 151	19 816
Summa	69 022	61 213

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,50 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2026-01-28	2,50 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2026-03-28	2,40 %	3 066 000	3 066 000
Summa			7 600 000	7 600 000
Varav kortfristig del			7 600 000	7 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 600 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 381	124
El	3 213	1 208
Uppvärmning	41 013	41 620
Utgiftsräntor	20 778	30 282
Förutbetalda avgifter/hyror	428 215	393 269
Beräknat revisionsarvode	8 250	8 250
Summa	504 850	474 753

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 600 000	7 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens ekonomi är god så det finns möjligheter till delamortering av lån förslagsvis 600 tkr. Beslut i februari

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Martin Wass
Vice Ordförande

Anders Victor Olsson
Styrelseledamot

Ebba Holmgren
Styrelseledamot

Stefan Olowsson
Styrelseledamot

Sten Rony Lutz
Styrelseledamot

Rickard Broberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karl-Erik Eriksson
Revisor