

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Allébyn

769628-5894

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Allébyn intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-01. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sigtuna 2026-06-01



Lennart Heneskär
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Allébyn, 769628-5894 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Brf Allébyn bildades 2015 och består av 7 parhus med totalt 14 hushåll.

Föreningen höjde årsavgifter med 9 % från Augusti 2025 för att täcka ökade ränte och underhållskostnader. Ytterligare höjning har utförts under våren 2026 pga översyn av underhållsplanen samt att bygga upp en buffert till denna.

Styrelsen

Lennart Heneskär, styrelseordförande
Martin Karlsson, ledamot
Anna Hjelmér, ledamot
Diana Ståhl, suppleant
Margareta Eriksson, suppleant

Efter årsstämman 1 juni 2026 består styrelsen av;

Martin Karlsson, styrelseordförande
Anna Hjelmér, ledamot
Juho Karhu, ledamot
Charlotte Lundberg, suppleant
~~Margareta Eriksson, suppleant~~
Oscar Björk, suppleant

Resultatet för året hamnar på -218 Tkr. Av det består 270 Tkr av avskrivningar och 114 Tkr av reparation/underhåll. Det innebär att vi efter våra löpande utgifter har 166 Tkr som ska täcka vårt behov av löpande och planerat underhåll framöver.

Sparande per kvm bör enligt SEB ligga på över 120kr/kvm och vi ligger i år på 22kr/kvm vilket är för lågt. Det är dock bättre än tidigare år, så utvecklingen går åt rätt håll.

Enligt SEB så är en skuldsättning på upp till 8 000kr/kvm en bra siffra. Vår skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta ligger på 8 353kr/kvm och för totalt yta 5 169 kr/kvm vilket är en bra siffra.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	952 160	868 000	756 000	756 000
Årsavgift per kvadratmeter upplåten bostadsrätt	645	588	512	
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna, %	100	100	100	
Skuldsättning per kvadratmeter total yta	5 169	5 209	5 237	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta	8 353	8 418	8 463	
Sparande per kvadratmeter	22	-	3	
Räntekänslighet, %	13	14	17	
Energikostnad per kvadratmeter	55	23	40	
Resultat efter finansiella poster	-218 510	-272 927	-262 977	-173 097
Soliditet, %	71	71	71	71

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	35 000 000	606 980	-5 001 888	-272 927
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överföring av föregående års resultat			-272 927	272 927
Årets resultat				-218 510
Vid årets slut	35 000 000	606 980	-5 274 815	-218 510

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 274 814
årets resultat	-218 510
Totalt	-5 493 324
 disponeras för	
balanseras i ny räkning	-5 493 324
Summa	-5 493 324

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		952 160	868 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		952 160	868 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-540 452	-453 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-270 000	-270 000
Summa rörelsekostnader		-810 452	-723 580
Rörelseresultat		141 708	144 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 243	-417 455
Summa finansiella poster		-360 218	-417 347
Resultat efter finansiella poster		-218 510	-272 927
Resultat före skatt		-218 510	-272 927
Årets resultat		-218 510	-272 927

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	42 530 000	42 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		42 530 000	42 800 000
Summa anläggningstillgångar		42 530 000	42 800 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	16 500
Övriga fordringar		3 055	4 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	3 860	-
Summa kortfristiga fordringar		6 915	20 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		44 641	42 554
Summa kassa och bank		44 641	42 554
Summa omsättningstillgångar		51 556	63 536
SUMMA TILLGÅNGAR		42 581 556	42 863 536

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 000 000	35 000 000
Fond för yttre underhåll		606 980	606 980
Summa bundet eget kapital		35 606 980	35 606 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 274 814	-5 001 888
Årets resultat		-218 510	-272 927
Summa fritt eget kapital		-5 493 324	-5 274 815
Summa eget kapital		30 113 656	30 332 165
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	12 241 225	12 433 225
Summa långfristiga skulder		12 241 225	12 433 225
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	96 000	-
Skatteskulder	8	12 848	15 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	117 827	82 916
Summa kortfristiga skulder		226 675	98 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 581 556	42 863 536

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-218 510	-272 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 000	270 000
	51 490	-2 927
Betald skatt		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51 490	-2 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 067	-1 467
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 530	-6 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 087	-11 142
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-96 000	-67 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 000	-67 225
Årets kassaflöde	2 087	-78 367
Likvida medel vid årets början	42 554	120 921
Likvida medel vid årets slut	44 641	42 554

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	1	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5
-Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Vatten och avlopp	80 586	33 919
Renhållning/Sophämtning	39 573	40 460
Reparation och underhåll	113 932	96 929
Fastighetsavgift	141 036	133 350
Fastighetsförsäkringar	61 666	59 142
Summa	436 793	363 800

Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Vägavgifter	62 039	51 536
Redovisningstjänster	33 479	31 245
Föreningsavgift - Bostadsrätterna	4 290	4 290
Kontokortsavgifter, bankkostnader och porto	1 983	1 200
Övriga externa kostnader	1 868	1 509
Summa	103 659	89 780

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 500 000	45 500 000
	<u>45 500 000</u>	<u>45 500 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 700 000	-2 430 000
-Årets avskrivning enligt plan	-270 000	-270 000
	<u>-2 970 000</u>	<u>-2 700 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	42 530 000	42 800 000
Bokfört värde byggnader	24 030 000	24 300 000
Bokfört värde mark	18 500 000	18 500 000
Summa Byggnadsvärde	42 530 000	42 800 000
Taxeringsvärde	23 365 000	23 365 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätterna, medlemskap	3 860	-
	<u>3 860</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Belopp	Bundet till
Swedbank Hypotek, amorteringsfritt	2,87	5 250 000	2026-10-23
Swedbank Hypotek	2,97	4 982 225	2026-10-23
Swedbank Hypotek	2,87	2 105 000	2026-10-23
		<u>12 337 225</u>	

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	11 857 225	12 097 100
Totalt	<u>11 857 225</u>	<u>12 097 100</u>
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	384 000	268 900
Totalt	<u>384 000</u>	<u>268 900</u>

Not 8 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 2023 (betalas 2025)	-	1 450
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 2024 (betalas 2026)	2 910	13 780
Fastighetsskatt/fastighetsavgift 2025 (betalas 2027)	9 938	-
	<u>12 848</u>	<u>15 230</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemsintäkter jan 2025	84 000	77 000
Redovisning	30 837	2 600
Räntekostnader	2 991	3 315
	<u>117 828</u>	<u>82 915</u>

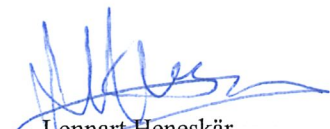
Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000
Summa ställda säkerheter	<u>12 900 000</u>	<u>12 900 000</u>

Underskrifter

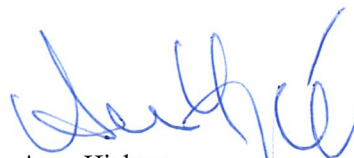
Sigtuna, 2026-06-01



Lennart Heneskär
Styrelseordförande



Martin Karlsson
Ledamot



Anna Hjelmer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-21 Felskrivet, ska vara 2026-06-01.



Carl-August Gustén
Revisor



Anna Hjelmer
2026-06-04

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Allébyn

Organisationsnummer: 769628-5894

Jag har utfört en revision av årsbokslut för BRF Allébyn gällande år 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga och uppenbara fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Allébyns finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt god redovisningssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Carl-August Gustén

Sigtuna 2026-05-21

Felstknivet, ska vara 2026-06-01


Ann-Helmer
2026-06-01