

# Årsredovisning

för

## Brf Almen 3

769608-0923

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Almen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger sedan 2002 fastigheten Almen 3 i Solna Stad. Fastigheten är sedan 1937 bebyggd med 7 våningsplan. Ett plan i suterräng, 5 plan ovan mark inrymmande bostäder samt ett vindsplan inrymmande förråd samt en uteplats. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten inrymmer 20 lägenheter och 2 verksamhetslokaler. Av lägenheterna upplåts 19 med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Båda verksamhetslokaler har under året varit fullt uthyrda. Den större verksamhetslokalen har stått outhyrd sedan den 1 oktober 2024.

Ytan fördelas enligt nedan:

Bostadsrätter, BOA:	1 029 kvm
Bostadshyresrätt, BOA:	40 kvm
Hyresrätt 1, LOA	11 kvm
Hyresrätter 2, LOA:	160 kvm
<b>Total BRA:</b>	<b><u>1 240 kvm</u></b>

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighets AB Stockholmia.

Föreningens firma tecknas i förening av styrelsens ordinarie ledamöter.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Föreningen har inga anställda.

### Styrelse

Styrelsen har sitt säte i Solna och har sedan ordinarie föreningsstämman 2024-06-19 haft följande sammansättning:

- Ordinarie ledamot, Alexander Hutchings, Ordförande.
- Ordinarie ledamot, Rasmus Viksten
- Ordinarie ledamot, Anders Lindén
- Suppleant Agneta Welander

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen:

- Hållit årsstämma den 19 juni 2024
- Hållit tre styrelsemöten.
- Höjt avgiften med 25% från och med januari 2025 eftersom hyresgästen till lokalen sa upp avtalet. Den stora verksamhetslokalen har stått outhyrd sedan 1 oktober 2024.
- Ökat hyran på hyreslägenheten med 10% i takt med hyresutvecklingen i området.
- Genomfört Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- Anlitat en fastighetsmäklare för uthyrning av lokalen som står tom.

Under åren har föreningen genomfört följande:

- 2007 Stambyte
- 2009 Byte av värmeväxlare
- 2009 Ny tvättmaskin och torkanläggning i tvättstugan
- 2010 Byggnation av balkonger
- 2011 Målning av fönsterbleck
- 2014 Byte av elstammar
- 2015 Omläggning av tak och måning av takterass
- 2015 Indragning av fiber från Stockholms stadsnät
- 2018 Ny el och belysning på vint och takterass
- 2020 Renovering och målning av trapphus
- 2021 Ny stenläggning och cykelstolpar på bakgården
- 2025 Nytt kärlskåp för sopkärl.

### Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 27 medlemmar, jämfört med föregående års 27 medlemmar. Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	837	828	808	841
Resultat efter finansiella poster	-242	-30	53	-55
Soliditet (%)	58	58	58	58
Årsavgift/kvm (kr)	591	515	493	520
Årsavgift andel %	73	67	65	66
Skuldsättning/kvm (kr)	6 735	6 548	6 922	6 941
Sparande/kvm (kr)	-48	122	221	119
Energikostnad/kvm (kr)	165	137	155	161
Räntekänslighet (%)	11	13	4	4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 965	1 179	1 010	-3 754	-30	<b>10 370</b>
Avsättning till balkongfond			19			<b>19</b>
Disposition av föregående års resultat:			108	-138	30	<b>0</b>
Årets resultat					-242	<b>-242</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 965</b>	<b>1 179</b>	<b>1 137</b>	<b>-3 892</b>	<b>-242</b>	<b>10 148</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 891 911
årets förlust	-241 761
	<b>-4 133 672</b>
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	108 006
till fond för balkonger avsättes	19 380
i ny räkning överföres	-4 261 058
	<b>-4 133 672</b>

Bostadsrättsföreningen gör under året ett negativt resultat för 2024 och har beslutat att höja avgifterna med 25% under första kvartalet 2025 för att möta de ökade kostnader för bland annat räntor mm.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	1	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	837 148	827 571
Övriga rörelseintäkter		0	11 071
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>837 148</b>	<b>838 642</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-387 661	-338 928
Övriga externa kostnader		-150 774	-99 794
Personalkostnader		-5 994	-1 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 439	-182 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-726 868</b>	<b>-622 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110 280</b>	<b>216 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 808	7 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-369 849	-252 989
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-352 041</b>	<b>-245 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-241 761</b>	<b>-29 530</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-241 761</b>	<b>-29 530</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-241 761</b>	<b>-29 530</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	16 204 395	16 386 834
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 204 395</b>	<b>16 386 834</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 204 395</b>	<b>16 386 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 760	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 492	1 994
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 252</b>	<b>1 994</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 206 602	1 363 067
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 206 602</b>	<b>1 363 067</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 227 854</b>	<b>1 365 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 432 249</b>	<b>17 751 895</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 144 450	13 144 450
Fond för yttre underhåll	9	1 137 133	1 009 747
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 281 583</b>	<b>14 154 197</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 891 911	-3 754 375
Årets resultat		-241 761	-29 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 133 672</b>	<b>-3 783 905</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 147 911</b>	<b>10 370 292</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 930 000	7 000 000
Leverantörsskulder		102 747	28 213
Skatteskulder		94 430	79 440
Övriga skulder		0	55 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	157 161	218 026
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 284 338</b>	<b>7 381 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 432 249</b>	<b>17 751 895</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-241 761	-29 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		182 439	182 439
Betald skatt		14 990	1 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-44 332</b>	<b>154 589</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	5 006
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 499	-51
Förändring av leverantörsskulder		74 534	-29 598
Förändring av kortfristiga skulder		-113 169	122 799
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-86 466</b>	<b>252 745</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 308
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-4 308</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån / amorterade lån		-70 000	-400 001
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-70 000</b>	<b>-400 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-156 466</b>	<b>-151 564</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 363 068	1 514 632
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 206 602</b>	<b>1 363 068</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar en linjär avskrivning av fastigheten.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	100 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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/kvm

Föreningens årsavgift fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Skuldsättning/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll fördelat på föreningens totala yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm

Föreningens energikostnad fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet (%)

En beräkning av hur mycket föreningens kostnader skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet.

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	56 148	55 212
Hysesintäkter lokaler ej moms	12 000	12 000
Årsavgifter	608 313	550 799
Hysesintäkter lokaler moms	160 687	209 560
	<b>837 148</b>	<b>827 571</b>

## Not 3 Drift

	2024	2023
Vatten och avlopp	-31 670	-22 220
Fjärrvärme	-151 629	-148 343
Belysning (fastighetsel)	-20 805	-19 753
Renhållning (sopor)	-35 244	-28 405
Snöröjning	-5 723	-11 995
Trappstädning	-30 880	-25 298
Försäkringspremier	-12 213	-11 911
Fastighetsskatt	-54 620	-39 810
	<b>-342 784</b>	<b>-307 735</b>

## Not 4 Underhåll

	2024	2023
Invändiga arbeten	-4 414	0
Tillsyn och skötsel hela huset	-2 336	-4 098
Avhjälpande underhåll hela huset	-31 911	-21 007
Serviceavtal	-6 216	-6 088
	<b>-44 877</b>	<b>-31 193</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostn för långfr sk	-367 761	-252 292
Ej avdragsgilla räntor	-2 088	-697
	<b>-369 849</b>	<b>-252 989</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 437 305	15 437 305
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 437 305</b>	<b>15 437 305</b>
Ingående avskrivningar	-1 493 599	-1 397 239
Årets avskrivningar	-96 360	-96 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 589 959</b>	<b>-1 493 599</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 847 346</b>	<b>13 943 706</b>

**Not 7 Stambyte**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 358 465	3 358 465
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 358 465</b>	<b>3 358 465</b>
Ingående avskrivningar	-1 141 873	-1 074 704
Årets avskrivningar	-67 169	-67 169
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 209 042</b>	<b>-1 141 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 149 423</b>	<b>2 216 592</b>

**Not 8 Fastighetsförbättringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	472 750	472 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>472 750</b>	<b>472 750</b>
Ingående avskrivningar	-246 214	-227 304
Årets avskrivningar	-18 910	-18 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-265 124</b>	<b>-246 214</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>207 626</b>	<b>226 536</b>

### Not 9 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	1 009 747	906 050
Årets avsättning	108 006	108 006
Årets avsättning balkonger	19 380	19 380
Årets upplösning av fond	0	-23 689
	<b>1 137 133</b>	<b>1 009 747</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m detta år upp som kortfristiga skulder".

De redovisas alltså som Skulder till kreditinstitut fast under rubriken Kortfristiga skulder i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3978 89 48553	3,591	2025-01-20	6 930 000	7 000 000
			<b>6 930 000</b>	<b>7 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 930 000	7 000 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn o förutbet int	42 430	25 252
Upplupna utgiftsräntor	51 845	67 885
Förskottsbetalda avgifter och hyror	62 886	124 888
	<b>157 161</b>	<b>218 025</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Rasmus Viksten

Anders Lindén

Alexander Hutchings

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Strömberg  
Auktoriserad revisor

# Dokument

880 Brf Almen 3 240101-241231

Antal sidor: 14  
Verifikationsdatum: Maj 19 2025 10:03AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:  
2Y10PIZPGLWKPGDCUQSCOHJEUXWWL  
MAJ 19 2025 10:03AM

## Deltagare

### Charlotta Steffen (Skapare)

Stockholmia (556088-9825)  
lotta@stockholmia.se  
Stockholm Stortorget 3 11129  
Skickades: Maj 12 2025 11:32AM

### Alexander Hutchings (Esignatur)

Ahutchings@gmx.com  
Signerad: Maj 12 2025 02:09PM

### Per Strömberg (Esignatur)

per.stromberg@bakertilly.se  
Signerad: Maj 19 2025 10:03AM

### Anders Lindén (Esignatur)

anders.t.linden@gmail.com  
Signerad: Maj 12 2025 01:54PM

### Rasmus Viksten (Esignatur)

rasmus.viksten@hotmail.com  
Signerad: Maj 15 2025 06:46PM

## Registrerade händelser

Maj 12 2025 11:32AM	Charlotta Steffen skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 185.106.180.238
Maj 12 2025 11:34AM	Anders Lindén granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2918416/2y10Mml8QGpikxly4UUq79cd4Ogyd9">https://esign.simplesign.io/document/view/2918416/2y10Mml8QGpikxly4UUq79cd4Ogyd9</a>	IP ADDRESS 165.225.20.253
Maj 12 2025 01:54PM	 Anders Tore Bengtson Lindén signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (0196c458-92f9-7a8f-9131-6ccb582a1553)</i>	IP-ADDRESS 83.185.36.205
Maj 12 2025 12:28PM	Alexander Hutchings granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2918414/2y109hu1WoaZonP2a72qS1CpuhVLbP">https://esign.simplesign.io/document/view/2918414/2y109hu1WoaZonP2a72qS1CpuhVLbP</a>	IP ADDRESS 88.131.152.178
Maj 12 2025 02:09PM	 Alexander David Hutchings signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.5757 Long 12.9199</i> <i>Signerad med: BankID (0196c466-37b0-7158-b34b-155010b9c193)</i>	IP-ADDRESS 88.131.152.178
Maj 15 2025 06:45PM	Rasmus Viksten granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2918415/2y103TEOueRKXebRTZjSnUZOO4lc4">https://esign.simplesign.io/document/view/2918415/2y103TEOueRKXebRTZjSnUZOO4lc4</a>	IP ADDRESS 147.161.188.172
Maj 15 2025 06:46PM	 RASMUS VIKSTEN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3326 Long 18.0651</i> <i>Signerad med: BankID (0196d4d6-fb86-772d-bfc7-7859bf68d3e5)</i>	IP-ADDRESS 89.255.232.52
Maj 15 2025 06:48PM	Per Strömberg granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2918417/2y10kOAKBZH27rSQwHxGQNucuQ1LT">https://esign.simplesign.io/document/view/2918417/2y10kOAKBZH27rSQwHxGQNucuQ1LT</a>	IP ADDRESS 135.225.152.64
Maj 19 2025 10:03AM	 Per Johan Anders Strömberg signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 65.5864 Long 22.1457</i> <i>Signerad med: BankID (0196e791-843d-7f4f-a358-60e1361feb6c)</i>	IP-ADDRESS 31.208.72.74
Maj 19 2025 10:03AM	Dokumentet har signerats	