

# Årsredovisning 2025

Brf Afzelii i Alingsås

769612-8854



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Afzelii i Alingsås

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Alingsås.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Afzeliiskolan 4	2007	Alingsås Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB (publ), 516401-8102

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2935 kvm. Byggnadernas totalyta är 3007 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Britt-Marie Lindberg	Ordförande
Anna-Karin Karlsdotter Gustafsson	Styrelseledamot
Leif Jedvert	Styrelseledamot
Lena Schagerlind	Styrelseledamot
Per-Erik Palmqvist	Styrelseledamot
Britt Mari Axelsson	Suppleant
Göran Lundström	Suppleant
Joacim Winberg	Suppleant
Per-Arne Josefsson	Suppleant

### Valberedning

Kerstin Sköld och Marianne Johansen

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Sverker Andersson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024-2025 ● Fasad tvätt hus 2
- 2025 ● OVK Besiktning
- Ommålning hus 3 inkl grund
- Löpande underhåll sköts av styrelsen
- Uppdatering av belysning i trapphus

## Planerade underhåll

- 2025 ● Löpande underhåll sköts av styrelsen

## Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena recycling
Banktjänster	Handelsbanken
Bekämping skadedjur	Skadedjursbekämpning i Väst AB
Bevakning, hissar	Alingsås vaktbolag
Bredband, tv	Telia
El avläsning	Infometric
El- och fjärrvärme	Alingsås energi
Försäkring	Proinova AB
Förvaltning	Nabo
Laddstolpar	Voltiva
Lås och låsjour	Larm & Låskillarna i Alingsås AB
Nyckelhantering	ALS AB
Service hissar	ALT Hiss
Snöröj och halkbekämpning	Brodéns i Gräfsnäs Ab
Städ	Ronda städ
Trädgårds- och markservice	Mats Trädgårdsservice
Underhållsplan	Planima
VA	Alingsås kommun

## Övrig verksamhetsinformation

För räkenskapsåret 2026 har föreningen budgeterat ett underskott om –287 172 kr samt ett positivt kassaflöde på 37 828 kr. Budgeten inkluderar avskrivningar på 665 000 kr och en amortering på 340 000 kr.

Föreningen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant och kommer även fortsättningsvis att arbeta aktivt för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen har två lån som ska läggas om i januari 2026 och ett lån som läggs om i februari 2026, samtliga tidigare bundna mot Stibor 90.

Handelsbanken kvarstår som föreningens bank. En konkurrenskraftig offert gör att samtliga tre lån även fortsättningsvis binds mot Stibor 90, med ett påslag om +0,45 procentenheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Elavgifterna (för hushållsel och laddstolpar) höjs till 2,25 kr/kWh från och med 2026-01-01.

Beslut om en hyreshöjning på 6 % har tagits med giltighet från 2026-01-01.

Under sommaren 2025 genomfördes ett större underhållsarbete i form av ommålning av fastighet 3. Kostnaden för detta finansierades via föreningens kassa.

Under 2025 har en amortering på 340 000 kr genomförts, vilket minskar lånesumman till totalt 19 788 162 kr. Detta motsvarar en belåningsgrad om 6 755 kr/kvm.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 732 290	2 743 873	2 613 353	2 290 843
Resultat efter fin. poster	-649 865	-395 980	-77 538	-1 114
Soliditet (%)	70	70	69	69
Yttre fond	1 708 241	1 454 241	1 200 241	946 241
Taxeringsvärde	62 177 000	60 040 000	60 040 000	60 040 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	912	899	875	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	96,0	95,9	98,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 756	6 858	7 141	7 243
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 742	6 858	7 141	7 243
Sparande / kvm totalyta, kr	122	92	200	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	74	74	109
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	170	143	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	43	36	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	309	287	254	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	4,11	2,66	0,81
Räntekänslighet (%)	7,41	7,63	8,16	9,41

**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 el och värme (totalt 149 708 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Under 2025 har vi genomfört omfattande underhållsarbeten, framför allt ommålning av hus 3 samt fönsterbyte. Den totala kostnaden för dessa åtgärder uppgick till cirka 355 000 kronor. Därutöver har vi utfört mindre reparationer, främst inom el och ventilation, där vissa förbättringar över tid förväntas bidra till lägre driftkostnader.

Vi har även fortsatt amortera på vårt befintliga lån med sammanlagt 340 000 kronor. Sammantaget har årets investeringar och amorteringar medfört en något ansträngd likviditet och ett negativt resultat, särskilt eftersom vi aktivt valt att inte genomföra några hyreshöjningar under 2025.

Trots detta har kassaflödet från den löpande verksamheten varit positivt och uppgår till +35 180 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	49 540 000	-	-	49 540 000
Fond, yttre underhåll	1 454 241	-	254 000	1 708 241
Balanserat resultat	-2 889 608	-395 980	-254 000	-3 539 589
Årets resultat	-395 980	395 980	-649 865	-649 865
<b>Eget kapital</b>	<b>47 708 652</b>	<b>0</b>	<b>-649 865</b>	<b>47 058 788</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 539 589
Årets resultat	-649 865
<b>Totalt</b>	<b>-4 189 454</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	254 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-344 075
Balanseras i ny räkning	-4 099 379
	<b>-4 189 454</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 732 291	2 743 873
Övriga rörelseintäkter	3	4 569	4 305
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 736 860</b>	<b>2 748 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 977 292	-1 484 963
Övriga externa kostnader	9	-110 956	-94 937
Personalkostnader	10	-71 583	-65 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 064	-665 064
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 824 895</b>	<b>-2 310 135</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-88 036</b>	<b>438 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		131	11 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-561 960	-845 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-561 829</b>	<b>-834 023</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-649 865</b>	<b>-395 980</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-649 865</b>	<b>-395 980</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	67 005 335	67 670 399
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 005 335</b>	<b>67 670 399</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 005 335</b>	<b>67 670 399</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 515	-25
Övriga fordringar	14	1 946	3 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 811	94 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 272</b>	<b>98 579</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		382 290	687 110
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>382 290</b>	<b>687 110</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>490 562</b>	<b>785 689</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 495 897</b>	<b>68 456 088</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 540 000	49 540 000
Fond för yttre underhåll		1 708 241	1 454 241
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 248 241</b>	<b>50 994 241</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 539 589	-2 889 608
Årets resultat		-649 865	-395 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 189 454</b>	<b>-3 285 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 058 788</b>	<b>47 708 652</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 788 161	20 128 161
Leverantörsskulder		108 893	60 811
Skatteskulder		93 912	90 132
Övriga kortfristiga skulder		4 408	17 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	441 736	451 056
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 437 110</b>	<b>20 747 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 495 897</b>	<b>68 456 088</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-88 036</b>	<b>438 043</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	665 064	665 064
	<b>577 028</b>	<b>1 103 107</b>
Erhållen ränta	131	11 025
Erlagd ränta	-589 298	-833 204
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-12 139</b>	<b>280 928</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 693	71 084
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 012	-71 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35 180</b>	<b>280 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-340 000	-830 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-340 000</b>	<b>-830 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-304 820</b>	<b>-549 880</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>687 110</b>	<b>1 236 991</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>382 290</b>	<b>687 110</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Afzelii i Alingsås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	1,06 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 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.

#### 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	2 521 536	2 511 524
El	149 036	125 693
Övriga intäkter	61 047	105 984
Värme	672	672
<b>Summa</b>	<b>2 732 291</b>	<b>2 743 873</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Återbetaln. all Framtid	4 570	4 307
<b>Summa</b>	<b>4 569</b>	<b>4 305</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	100 518	98 109
Besiktning och service	50 663	23 708
Städning	44 287	45 905
Trädgårdsarbete	6 560	5 533
Snöskottning	17 034	35 276
Övrigt	29 884	16 925
<b>Summa</b>	<b>248 946</b>	<b>225 456</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 256	0
Bostäder	7 629	0
Dörrar och lås/porttele	10 201	81 525
VA	41 712	0
Ventilation	14 500	0
El	22 588	0
Hissar	25 641	13 485
Tak	6 563	0
Fasader	33 825	27 375
Fönster	10 905	0
Gård/markytor	2 475	0
<b>Summa</b>	<b>181 295</b>	<b>122 385</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	344 075	0
<b>Summa</b>	<b>344 075</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	229 243	218 018
Uppvärmning	527 872	498 643
Vatten	148 865	126 146
Sophämtning	106 048	108 271
<b>Summa</b>	<b>1 012 028</b>	<b>951 078</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 370	49 060
Bredband	91 307	91 344
Fastighetsskatt	48 272	45 640
<b>Summa</b>	<b>190 949</b>	<b>186 044</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 714	6 884
Programvaror	7 425	7 428
Övriga förvaltningskostnader	27 009	27 531
Juridiska kostnader	23 984	9 821
Revisionsarvoden	11 113	11 113
Ekonomisk förvaltning	33 712	32 160
<b>Summa</b>	<b>110 956</b>	<b>94 937</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 301	52 509
Sociala avgifter	13 211	11 639
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
<b>Summa</b>	<b>71 583</b>	<b>65 171</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	560 641	843 694
Övriga räntekostnader	1 319	1 354
<b>Summa</b>	<b>561 960</b>	<b>845 048</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	75 014 316	75 014 316
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>75 014 316</b>	<b>75 014 316</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 343 917	-6 678 853
Årets avskrivning	-665 064	-665 064
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 008 981</b>	<b>-7 343 917</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>67 005 335</b>	<b>67 670 399</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 120 000</i>	<i>15 120 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 200 000	47 600 000
Taxeringsvärde mark	10 977 000	12 440 000
<b>Summa</b>	<b>62 177 000</b>	<b>60 040 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 720	30 720
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 720</b>	<b>30 720</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-30 720	-30 720
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-30 720</b>	<b>-30 720</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	757	2 583
Övriga fordringar	1 189	1 189
<b>Summa</b>	<b>1 946</b>	<b>3 772</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 604	25 360
Försäkringspremier	13 857	44 442
Bredband	7 594	7 619
Förvaltning	19 756	17 411
<b>Summa</b>	<b>98 811</b>	<b>94 832</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,45 %	6 879 000	6 999 000
Stadshypotek	2026-02-27	2,45 %	5 940 153	6 040 153
Stadshypotek	2026-01-30	2,45 %	6 969 008	7 089 008
<b>Summa</b>			<b>19 788 161</b>	<b>20 128 161</b>
Varav kortfristig del			19 788 161	20 128 161

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 088 161 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 797	12 611
El	29 119	29 160
Uppvärmning	64 328	65 333
Utgiftsräntor	73 147	100 485
Vatten	37 558	33 283
Förutbetalda avgifter/hyror	222 787	210 184
<b>Summa</b>	<b>441 736</b>	<b>451 056</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

25 400 000

**2024-12-31**

25 400 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Alingsås

---

Anna-Karin Karlsdotter Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Britt-Marie Lindberg  
Ordförande

---

Leif Jedvert  
Styrelseledamot

---

Lena Schagerlind  
Styrelseledamot

---

Per-Erik Palmqvist  
Styrelseledamot

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

---

Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.03.2026 20:39

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.02.2026 11:49

**DOCUMENT ID:**

SkluLh2rubl

**ENVELOPE ID:**

ByeOUhnB\_bg-SkluLh2rubl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Afzelii i Alingsås, 769612-8854 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

1e7b7506e8d7f29a539aaf9c176f3de417d7d76a8a0e0df921e879628a942cd3a64a1efedf8d6b1d3caf07e4d94c3aa8a02a7c14e61493e2505117c770c2effc

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. PER ERIK PALMQVIST pelle@palmqvist.one	 Signed Authenticated	20.02.2026 11:58 20.02.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.132.175
2. THOR LEIF JEDVERT leif.jedvert@telia.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 13:21 20.02.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.67.50
3. Taimi Britt-Marie Lindberg bm.lindberg@outlook.com	 Signed Authenticated	22.02.2026 15:47 20.02.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
4. LENA ANN-MARIE SCHA GERLIND lena.schagerlind@outlook.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 13:18 20.02.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.252.10
5. ANNA-KARIN KARLSDOT TER GUSTAFSSON c.a-k.gustafsson@live.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:59 02.03.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.171.57
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 20:39 02.03.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 138.84.54.125

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

## 📎 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Afzelii i Alingsås,  
769612-8854**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Afzelii i Alingsås**, för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Afzelii i Alingsås**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.03.2026 20:40

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.02.2026 11:49

**DOCUMENT ID:**

HkEuUhhHuZe

**ENVELOPE ID:**

rk08nhru-l-HkEuUhhHuZe

**DOCUMENT NAME:**

RB Afzelii i Alingsås.pdf

2 pages

**SHA-512:**4f9437467d5c74dd4ea0fecb04a1097224c3a299625aef  
75031e767ee27c7cf0722ac58d91578de34689f1ee8c74  
dba8a1d40788c11a81c43a58b5e28a232c20

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	02.03.2026 20:40	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	02.03.2026 20:40	Low	IP: 138.84.54.125

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

## Attachments

No attachments 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

## 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