

BILANCIO

2025



ANSALONI

COOPERATIVA EDIFICATRICE DAL 1948

attivo

	BILANCIO 31/12/2025 Totale in euro	BILANCIO 31/12/2024 Totale in euro
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:		
- Terreni e fabbricati strumentali e assegnati in godimento	17.037.274	17.471.737
- Impianti ed altri beni	30.213	33.033
Totale immobilizzazioni materiali	17.067.487	17.504.770
Immobilizzazioni finanziarie	4.390.313	4.240.845
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	21.457.800	21.745.615
RIMANENZE		
Prodotti in corso di lavorazione	27.855.367	35.283.234
Prodotti finiti e merci	10.072.242	5.163.443
Totale rimanenze	37.927.609	40.446.677
CREDITI		
Verso clienti e imprese controllate e collegate	309.353	193.415
Verso erario ed altri	1.403.974	1.385.491
Totale crediti	1.713.327	1.578.906
Disponibilità liquide e titoli	19.770.408	21.876.056
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	59.411.344	63.901.639
RATEI E RISCONTI	151.760	199.026
TOTALE ATTIVO	81.020.904	85.846.280

passivo

PATRIMONIO NETTO		
Capitale	1.194.971	1.203.494
Riserva di rivalutazione		
Riserva legale	13.694.750	13.525.775
Riserve statutarie e altre riserve	38.736.070	38.358.035
Risultato dell'esercizio	216.831	563.249
TOTALE PATRIMONIO NETTO	53.842.622	53.650.553
FONDI PER RISCHI E ONERI	4.308.989	4.286.412
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	566.405	525.794
DEBITI		
Debiti vs. Soci c/prestito sociale	6.471.530	6.752.623
Debiti vs. banche	8.429.595	9.954.675
Acconti	1.789.931	3.944.678
Debiti verso i fornitori	2.362.167	3.962.254
Debiti verso imprese controllate e collegate	156.363	236.615
Debiti tributari e previdenziali	193.715	544.466
Altri debiti	2.870.921	1.950.464
TOTALE DEBITI	22.274.222	27.345.775
RATEI E RISCONTI PASSIVI	28.666	37.746
TOTALE PASSIVO	81.020.904	85.846.280

	BILANCIO 31/12/2025 Totale in euro	BILANCIO 31/12/2024 Totale in euro
VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle assegnazioni, delle vendite e delle prestazioni	17.938.334	12.200.473
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-2.838.146	2.151.110
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
Altri ricavi e proventi	336.755	699.548
Totale valore della produzione	15.436.943	15.051.131
COSTI DELLA PRODUZIONE		
Per materie prime, sussidiarie di consumo e merci	2.916.739	661.715
Per servizi	10.639.010	10.382.113
Per godimento di beni di terzi	37.815	35.005
Per il personale	989.937	944.459
Ammortamenti e svalutazioni	172.529	179.464
Accantonamenti per rischi	85.909	1.160.909
Oneri diversi di gestione	361.193	362.401
Totale costi della produzione	15.203.132	13.726.066
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	233.811	1.325.065
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
Proventi da partecipazioni	125.873	25.741
Altri proventi finanziari	511.300	831.735
Totale proventi finanziari	637.173	857.476
Interessi ed altri oneri finanziari	-489.544	-1.012.727
TOTALE ONERI E PROVENTI FINANZIARI (C)	147.629	-155.251
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	-22.204	-64.190
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E)	359.236	1.105.624
Imposte sul reddito dell'esercizio	-142.405	-542.375
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	216.831	563.249



COMMENTI AL BILANCIO

Di Giuseppe Governatori

PRODUZIONE IN CRESCITA

	2025	2024	2023
Immobilizzazioni	21.458	21.746	21.003
Rimanenze al netto acconti	36.138	36.501	36.703
Crediti e ratei	1.865	1.778	1.579
Liquidità	19.770	21.876	21.017
TOTALE ATTIVO	79.231	81.901	80.302
Patrimonio netto	53.843	53.651	53.122
Fondi rischi e TFR	4.875	4.812	3.579
Debiti a medio lungo termine	9.486	10.410	12.148
Debiti a breve e ratei	4.555	6.275	4.399
Prestito sociale	6.472	6.753	7.054
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	79.231	81.901	80.302

Situazione patrimoniale riclassificata
Dati in migliaia di Euro

Il Bilancio 2025 della Cooperativa presenta un utile netto di Euro 216.831 ottenuto dopo aver effettuato ammortamenti ed accantonamenti per Euro 280.642 e stanziato imposte per Euro 142.405; il reddito lordo generato è stato quindi pari a Euro 639.878. Il fatturato nel 2025 è stato pari a 17.9 milioni di Euro, dato prevalentemente dei rogiti degli interventi di San Lazzaro, Castel Maggiore e Calderara di Reno.

La Cooperativa continua ad avere una situazione patrimoniale equilibrata. Il patrimonio netto, che ha superato i 53,8 milioni di Euro, unitamente ai fondi per rischi ed oneri, copre integralmente le immobilizzazioni. Queste ultime sono costituite prevalentemente dagli alloggi assegnati in godimento ai soci, le rimanenze finali sono costituite dal valore degli interventi in corso di costruzione e dai terreni edificabili da sviluppare. La liquidità, detenuta in depositi bancari, titoli di stato e obbligazioni di primari emittenti, copre l'indebitamento a breve e l'indebitamento a lungo termine per mutui bancari, consentendo quindi di finanziare nuove operazioni per continuare a proporre ai Soci abitazioni in proprietà o in assegnazione in godimento. Nel 2025 sono proseguite le nostre iniziative immobiliari dei cantieri: a San Lazzaro (destinato all'assegnazione in godimento a termine) Zola Predosa e Bologna Via delle Tovaglie, nonché a Castel Maggiore tramite la controllata A.C. Immobiliare srl. Tutte le nuove costruzioni sono progettate in classe energetica A4, secondo lo spirito della Cooperativa di attenzione al risparmio energetico ed al rispetto dell'ambiente.

78ª ASSEMBLEA PER APPROVAZIONE DEL BILANCIO 2025

26 maggio 2026 ore 20.30 | FlyOn Hotel

ORDINE DEL GIORNO

BILANCIO AL 31/12/2025

Presentazione
Giuseppe Governatori

Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione 2025
Gianfranco Franchi – Presidente

Relazione del Collegio Sindacale sul Bilancio 2025
Guido Turrini – Presidente del Collegio Sindacale
Discussione e dibattito - Votazione del Bilancio 2025

NOMINA SOCIETA' DI REVISIONE

♦ Per incarichi di revisione legale dei conti e di certificazione dei bilanci per gli esercizi 2026-2027-2028 e determinazione dei relativi compensi

Presentazione/Discussione/ Votazione

NOMINA CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

♦ Nomina del Presidente, Vice Presidente e dei Consiglieri e determinazione dei relativi compensi

Proposta della Commissione Elettorale ed Etica/Discussione/Votazione

Solidarietà' OVIV ETS

Premiazione vincitori Borse di Studio

Estrazione del viaggio studio

tra i Soci presenti in Sala