

Brf Allén 1 i Kronetorp

Org.nr: 769630-4083

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Allén 1 i Kronetorp, organisationsnummer 769630-4083, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Burlövs kommun, Skåne län.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2016.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelse

Ordförande	Peter Rosdahl
Ledamot	Hamid Iravani
Ledamot	Jessika Cansund
Ledamot	Marcus Landgren
Ledamot	Nasrin Asefi
Ledamot	Anette Dahlberg
Suppleant	Petra Persson

Revisor

Auktoriserad revisor	Magnus Haak
	Cederblad Revisionsbyrå

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Medlemskap:

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Allén 1 (org.nr 717916-6660) med en andel på ca 30 %. Samfälligheten förvaltar innergården. Skötseln hanteras enligt avtal, och kostnaderna fördelas mellan tre nyttjanderättshavare.

Föreningen är medlem i KP Avfall Ekonomisk Förening (org.nr 769638-5041), som tillhandahåller gemensam avfallshantering inom området Kronetorp Park, Arlöv.

Föreningen är medlem i Ideell Föreningen BID Kronetorp (org.nr 802549-0932), som ska bidra till ökad trivsel och trygghet i Kronetorp.

Information om fastigheten

Boarea är 2388 kvadratmeter fördelat på 32 lägenheter. Markytan har en total area om 869 kvadratmeter.

Föreningen har en totalyta på 3 257.

Fastighetsbeteckning: Burlöv- Kronetorp 1:7

Föreningens adresser:

Kronetorps allé 31 A-C, 232 39 ARLÖV

Nybyggnadsår: 2017

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	9	528
3 rok	12	912
4 rok	10	846
5 rok	1	102
Summa	32	2 388

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Städfirma
Vaktmästare
Teknisk förvaltning
Fjärrvärme
Vatten

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Effektstäd Service AB
Veterankraft
Styrelsen
(AXA) – Kronetorp Park Förskolefastighets AB
(AXA) – Kronetorp Staden 1.3 AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 2023–2073

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under de senaste åren haft problem med fasaden på flera ställen, vilket har medfört fuktskador i vissa lägenheter. Undersökningar visar att fukt tränger in i väggarna vid kraftiga regn.

Byggherren, Kronetorp Park AB, skulle ha åtgärdat dessa problem inom ramen för garantitiden, men bolaget har gått i konkurs. Föreningen är därmed ansvarig för eventuella reparationskostnader, vilka bedöms kunna bli betydande. Styrelsen har etablerat kontakt med flera entreprenörer och planerar ytterligare undersökningar innan åtgärder påbörjas.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 43

32 bostadsrätter

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 655	2 616	2 198	1 959
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 120	- 696	- 891	- 1 040
Soliditet ¹ , %	59	60	60	60
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 107	1 095	920	820
Skuldsättning / kvm totalyta	10 230	10 285	10 340	10 395
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	13 953	14 028	14 103	14 178
Sparande / kvm	109	112	591	-2
Räntekänslighet	12.61	12.81	15.32	17.29
Energikostnad / kvm*	139	58	252	262
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	80	100

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Siffrorna för 2024 är inte representativa för energikostnaderna under ett helt år, eftersom föreningen har haft en tvist med energileverantören. Endast kostnaderna för två kvartal är inkluderade.

Från och med 2025 inkluderas kostnader för individuell mätning och debitering (IMD) i beräkningsunderlaget för nyckeltalen årsavgift/kvm, räntekänslighet, energikostnad/kvm samt årsavgiftens andel av driftkostnaderna. Jämförelsetalen för 2022–2024 har räknats om i enlighet med detta för att möjliggöra en rättvisande jämförelse över perioden.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 178 980 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -1 120 059 kr. Resultatet har under året påverkats av två större poster. Dels föreningens avskrivningar på byggnader om 1 032 777 kr, dels en konstaterad kundförlust om 545 281 kr som avser en faktura som vidarefakturerades till KP Energi & Infrastruktur AB under 2023. Motparten har gått i konkurs och fordran bedöms inte kunna drivas in, varför den har skrivits av. För att ge en bild av den löpande driften kan nämnas att om avskrivningarna återförs blir resultatet -87 282 kr. Om man även bortser från den engångseffekt som kundförlusten innebär (dvs. återför även kundförlusten) skulle resultatet uppgå till cirka 457 999kr.

Föreningen har ett positivt kassaflöde under året. Kassaflödet övervakas löpande kvartalsvis i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare för att säkerställa att kassan inte urholkas, och vid behov kommer åtgärder att vidtas för att upprätthålla en betryggande likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	för yttre underhåll	Fond underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 892 200	31 592 384		930 422	- 37 173 394	- 695 510	50 546 102
Upplösning uppskrivningsfond		-2 273 843			2 273 843		0
Årets avsättning för yttre underhåll				415 402	-415 402		0
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				120 000	-120 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll				-26 539	26 539		0
Balanseras i ny räkning					-695 510	695 510	0
Årets resultat						-1 120 059	-1 120 059
Belopp vid årets utgång	55 892 200	29 318 541		1 439 285	- 36 103 924	- 1 120 059	49 426 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 36 103 924
Årets resultat	- 1 120 059
Totalt	- 37 223 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 37 223 983
Totalt	- 37 223 983

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 655 376	2 615 536
Övriga rörelseintäkter	3	3 994	-19
Summa rörelseintäkter		2 659 370	2 615 517
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-891 030	-727 321
Administration och förvaltning	5	-550 885	-171 622
Personalkostnader	6	-50 298	-50 315
Avskrivningar		-1 032 777	-1 032 777
Summa rörelsekostnader		-2 524 990	-1 982 035
RÖRELSERESULTAT		134 380	633 482
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	82	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 521	-1 329 426
Summa finansiella poster		-1 254 439	-1 328 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 120 059	-695 510
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 120 059	-695 510
ÅRETS RESULTAT		-1 120 059	-695 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	82 520 392	83 553 169
Summa materiella anläggningstillgångar		82 520 392	83 553 169
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 520 392	83 553 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 785	545 282
Övriga fordringar		8 485	9 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 853	83 391
Summa kortfristiga fordringar		113 123	638 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		663 528	458 609
Summa kassa och bank		663 528	458 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		776 651	1 096 870
SUMMA TILLGÅNGAR		83 297 043	84 650 039

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 892 200	55 892 200
Uppskrivningsfond		29 318 541	31 592 384
Fond för yttre underhåll		1 439 285	930 422
Summa bundet eget kapital		86 650 026	88 415 006
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 103 924	-37 173 394
Årets resultat		-1 120 059	-695 510
Summa fritt eget kapital		-37 223 983	-37 868 904
SUMMA EGET KAPITAL		49 426 043	50 546 102
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	33 319 535	33 498 515
Leverantörsskulder		35 300	72 104
Övriga skulder		152 374	152 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		363 791	380 413
Summa kortfristiga skulder		33 871 000	34 103 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 297 043	84 650 039

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	134 380	633 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 032 777	1 032 777
Summa	1 167 157	1 666 259
Erhållen ränta	82	434
Erlagd ränta	-1 254 521	-1 329 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-87 282	337 267
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	525 139	-2 511
Förändring av rörelseskulder	-53 957	64 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 900	399 189
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-178 980	-178 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 980	-178 980
Årets kassaflöde	204 920	220 209
Likvida medel vid årets början	458 608	238 399
Likvida medel vid årets slut	663 529	458 608

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,28% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Transport (Hiss)	25

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 475 563	2 427 021
Bredband	12 800	0
Debiterade varmvattenkostnader	40 697	99 214
Debiterade elkostnader	126 316	89 299
Totalt nettoomsättning	2 655 376	2 615 536

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	3 994	-19
Totalt övriga rörelseintäkter	3 994	-19

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	282 225	245 298
Uppvärmning	101 890	50 946
Sophämtning	72 412	50 838
Vatten och avlopp	113 930	31 556
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	57 375
Hiss	60 995	117 188
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	3 918	3 791
Fastighetsstäd	61 857	58 471
Trädgårdsskötsel	5 875	5 875
Övriga köpta tjänster	7 615	11 705
Bredband/kabel-TV	27 077	0
Bredband	2 916	4 428
Fastighetsförsäkring	24 112	22 343
Samfällighetskostnader	27 100	13 269
Reparationer	99 108	27 700
Underhåll	0	26 539
Totalt operativ drift och underhåll	891 030	727 321

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Övriga omkostnader	0	492
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 170
Arvode ekonomisk förvaltning	52 787	51 956
Revisionsarvode	19 250	17 500
Webbsida	0	2 978
Övrig kommunikation	4 123	5 124
Övriga konstaterade förluster	545 281	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	2 540
Konsultarvode	0	50 905
Bankkostnader	2 550	2 550
Övriga administrativa kostnader	174	574
Övriga kostnader	-78 451	31 834
Totalt administration och förvaltning	550 885	171 622

Kostnaden om 545 281 kr avser en konstaterad kundförlust hänförlig till faktura som under 2023 vidarefakturerades till KP Energi & Infrastruktur AB. KP Energi & Infrastruktur AB har gått i konkurs och fordran bedöms därför inte kunna drivas in.

Det negativa beloppet under övriga kostnader avser återföring av upplupna kostnader från tidigare räkenskapsår. Dessa poster har inte tidigare återförts men har under 2025 bedömts sakna motsvarande kostnadsmatchning, varför återföring skett under innevarande år. Återföringen påverkar årets resultat positivt men utgör en engångspost utan återkommande karaktär.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostnader	10 298	10 315
Totalt personalkostnader	50 298	50 315

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Ränta från bank och avräkningskonto	0	73
Skattefria ränteintäkter	82	361
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82	434

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	80 685 722	80 685 722
Anskaffningsvärde mark	11 002 599	11 002 599
Utgående anskaffningsvärden	91 688 321	91 688 321
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 135 152	- 7 102 375
Årets avskrivningar	- 1 032 777	- 1 032 777
Utgående avskrivningar	-9 167 929	-8 135 152
Utgående redovisat värde	82 520 392	83 553 169
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	8 200 000
	51 000 000	52 200 000

I byggnadens anskaffningsvärde ingår en uppskrivning om 18 556 786 kr. I markens anskaffningsvärde ingår en uppskrivning om 10 761 755 kr.

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-11-17	3,16 %	10 439 845	10 499 505
SBAB	2026-02-12	3,14 %	11 439 845	11 499 505
SBAB	2026-09-18	3,02 %	11 439 845	11 499 505
Summa skulder till kreditinstitut			33 319 535	33 498 515
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 319 535	-33 498 515
			0	0

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas samtliga lån (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 097 000	52 097 000
Summa:	52 097 000	52 097 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-11

Peter Rosdahl
Ordförande

Hamid Iravani

Jessika Cansund

Marcus Landgren

Nasrin Asefi

Anette Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Cederblad Revisionsbyrå
Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 16:39

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 20.04.2026 11:21

DOCUMENT ID:

HJcXeuXa-x

ENVELOPE ID:

Hkb97gu7aZe-HJcXeuXa-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Allén 1 i Kronetorp.pdf

14 pages

SHA-512:

cafc84f4c7641fd95e131ca39cea4edb06f8240fb87458

54787f9883798a93486a7918cc5b3bdb335e58cf61fe58

a37740ae82ac081d442686006f82ed5dc8e

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
Bo Jimmy Peter Rosdahl peter.rosdahl64@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:34 20.04.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/03) IP: 155.4.133.80
HAMID IRAVANI hamid@iravani.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:43 20.04.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/06) IP: 155.4.133.116
JESSIKA CANSUND Jessika.cansund@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:13 20.04.2026 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/15) IP: 155.4.133.161
ANETTE DAHLBERG anette@dahlberg.it	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:06 21.04.2026 06:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/13) IP: 155.4.129.139
MARCUS LANDGREN marcuslandgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:35 21.04.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/02) IP: 195.178.188.66
Nasrin Asefi nasrinaida1351@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:47 21.04.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/08) IP: 78.76.89.147
MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:39 21.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01) IP: 4.223.97.90

* 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