

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Alba 1 i Lund

Org.nr. 769638-9191

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2020.05.13 under namnet Brf Alba 1 i Lund. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020.08.20. Föreningens ursprungliga stadgar registrerades 2020.08.20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023.07.18.

Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Gryningen 3 i Lunds Kommun. Fastigheten består av 85 bostadsrättslägenheter fördelat på 1 byggnad med 4 trapphus och har total boarea på 5 467 kvm.

Föreningen och styrelsen har tecknat fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa fram till 2025.12.01.

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Eklund	Ordförande
Elizabeth Johnson-Bjarnason	Vice Ordförande
Xiaodong Chen	Ledamot
Fredrik Olsson	Ledamot (avgått under året)
Anders Helander	Ledamot
Fredrik Brolin	Ledamot
Sanja Sjövall	Ledamot (avgått under året)
Baran Ucpinar	Ledamot (från 25.09.30)
Ausra Reinap	Suppleant (från 25.09.30)

Revisor

Stämman beslutade att välja Ernst & Young AB org.nr. 556053-5873 som revisionsbolag.

Valberedning

Edis Beso
Yafet Suleman

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie stämma hölls den 23 april 2025.

Extra föreningsstämma hölls den 30 september 2025.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Förvaltning Syd, org.nr. 559007-5080.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergripande omvärldssituation

Liksom i många andra föreningar, brfer, idrottsföreningar el liknande, har vi en utmaning i att engagera medlemmarna i vår förening. Det är speciellt svårt att engagera yngre boende. Om det då inte är möjligt att göra insatser i föreningen frivilligt får vi undersöka hur vi skall göra istället. Det finns flera alternativ. Ett kan vara att höja avgiften för de boende, så att andra än de boende gör vad som krävs. Ett annat alternativ skulle kunna vara att avlöna insatser som de boende gör. Det innebär att vi då måste etablera oss som arbetsgivare. Ett tredje är att höja betalningen för att vara styrelsemedlem. Hur vi kommer att göra får diskuteras under kommande år.

2-årsbesiktningen

2-årsbesiktningen löpte av väl. 82 lägenhetsinnehavare kunde besiktigas. Många fel kunde avhjälpas på plats. Övriga fel kommer att kunna avhjälpas förhoppningsvis innan Mars månads utgång 2026.

Underhållsplan

Beslut har tagits att upprätta en underhållsplan tillsammans med ARC. I den ingår okulär besiktning vartannat år och tillgång till uppdaterade planer och åtgärdsrapporter. Avtalet har en engångssumma på 18 900 kr för upprättandet och en avgift på 2250 kr kvartalsvis. Avgiften justeras årsvis.

Driftsäkerhet

Många lägenhetsinnehavare upplevde att temperaturen i sina lägenheter var för låg under hösten. Detta berodde på ett fel i en ventil. För att detta inte ska hända igen har vi kopplat upp ventilationsaggregaten och en undercentral för att säkra driften och dessutom kunna följa energiförbrukningen on-line.

Inglasning av balkonger

På stämman 2025 beslutades att inglasa balkonger i två etapper. Som det nu är har vi en byggaranti från PEAB, som gäller i 5 år och en förlängd i 10 år efter fastigheten tagits i anspråk. För att klargöra och utreda risknivån har en konsult anlitats som vid förhandling med PEAB skall se till att säkra byggarantierna. Detta betyder att beslut i frågan fattas när allt är klarlagt.

Andrahandsuthyrning

Vi har ett stort antal andrahandsuthyrningar i vår förening. (i mars 2025 är 12 av 85 lägenheter andrahandsuthyrda).

Trädgård och växter

Utvärderingen av fastighetsförvaltarens insatser har lett till ett förtydligande av insatserna och förvaltaren har också sett till att en mer kvalificerad person tagit hand om trädgården. Det finns plats för ytterligare intresserade i gruppen, till exempel att ta hand om en odlingslåda. Två komposter för trädgårdsrester har skapats vid cykelförrådet som finns på gården, för att underlätta bortförslaget av växtrester. Trädgårdsgruppen har varit behjälplig för att sätta upp dem. Tyvärr har andra personer skördat frukterna av odlingsinsatserna än de som stått för dem. Om det kommer personer utifrån eller om det är personer inom föreningen vet vi inte. Vilka konsekvenser detta kommer att få får vi klart för oss i odlingssäsongen 2026.

Förvaltare

Vår förvaltare av ekonomiredovisningen har gjort ett bra arbete. Både som förvaltare och som bollplank vid diskussioner om diverse frågeställningar såsom investeringar och policy.

Kommunikation för boende i Alba 1 i Lund och för interna dokument

Kommunikationsplattformen BoAppa har fungerat väl för interna kontakter. På den lägger vi även upp gemensamma dokument för information till medlemmarna i föreningen. För interna styrelsedokument använder vi Google docs. På BoAppa finns även matnyttiga information om att bo i vår förening. T ex, skötselanvisningar för lägenheterna, trivselregler, kontaktuppgifter för nyckelbeställning eller felanmälan av allmänna utrymmen sammankomster.

Sociala sammankomster

Konstateras är att samla våra boende till gemensamma sociala aktiviteter har vi inte nått fram till den nivå som är önskvärd. Vi har därför planerat att göra takterassen i hus C, Soluppgången 22 mer användarvänlig och vi har projekterat, baserat på ett förslag framtaget av en arbetsgrupp bestående av medlemmar, inköp av möbler och en ny användarvänlig layout för terassen.

Brf Alba 1 i Lund

Org.nr. 769638-9191

Under året har tre sammankomster genomförts på vår gemensamma innergård, med fika, lekar och samkväm. Deltagarantalet har varit omkring 20 personer varje gång. Till exempel, hade vi julmingel i december med glögg, uppsättning julgran och ljusslingor.

Kontaktgrupp Brunnshög Södra

Kontaktgruppens arbete har avstannat. Det har varit svårt att få intresse för gemensamma insatser. Kommunens svar på förfrågningar har heller inte hjälpt till att få samarbetet att flyta. Långa svarstider och hänvisningar till webbsidor gör att arbetet blir svårplanerat. Frågan är om och hur samarbetet skall fungera framledes får vi ta ställning till under kommande verksamhetsår.

Styrelsearbete

Styrelsen har haft regelbundna möten en gång i månaden och etablerat rutiner för sitt arbete. Vi har fördelat ansvaret och arbetet mellan styrelsemedlemmarna. Olika ansvarsområden har identifierats, såsom ekonomi, kommunikation, fastighet o teknik, trädgård, medlemsärenden. Dessutom har vi haft ett speciellt möte angående förväntningar på varandra inom styrelsen, så att vi förstår varandra bättre. Vi försöker ha styrelsemöten på en timme, men oftast drar det ut på tiden till 2 timmar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 143

Tillkommande medlemmar: 18

Överlåtelse under året: 11 st

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid årets slut: 147

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	5 379	4 996	-
Resultat efter finansiella poster	-1 044	-1 097	-
Soliditet (%)	76,30	76,25	65,95
Balansomslutning	299 342	300 890	325 349
Kassalikviditet (%)	9,04	152,42	213,87
Årsavgift (kr/kvm)	853	808	-
Skuldsättning (kr/kvm)	12 832	12 897	20 093
Sparande (kr/kvm)	145	128	-
Räntekänslighet (%)	15,0	13,9	-
Energikostnad (kr/kvm)	183	134	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5 467 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5 467 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar år 2025 en förlust med 1 043 601 kr. Sparander uppgår till 183 kr per kvm.

I budgeten för 2026 räknar föreningen med ett sparande på 143 kr per kvm.

Brf Alba 1 i Lund

Org.nr. 769638-9191

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 550 000	0	0	-1 096 831
Disposition enligt beslut stämman:				
Avsättning yttre underhållsfond		164 010	1 260 841	1 096 831
Ianspråktagande yttre underhållsfond		0		
Årets resultat				-1 043 601
Belopp vid årets utgång	230 550 000	164 010	1 260 841	-1 043 601

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 260 841
Årets resultat	-1 043 601
	-2 304 442
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	164 010
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-28 013
Balanseras i ny räkning	-2 440 439
	-2 304 442

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 379 220	4 995 660
Övriga rörelseintäkter		70 738	51 051
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 449 958</u>	<u>5 046 711</u>
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3,4	-1 838 057	-1 518 045
Övriga externa kostnader		-186 954	-179 918
Personalkostnader	5	-76 618	-65 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 812 255	-1 797 783
Summa rörelsekostnader		<u>-3 913 884</u>	<u>-3 561 325</u>
Rörelseresultat		1 536 074	1 485 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 006	34 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 599 681	-2 616 422
Summa finansiella poster		<u>-2 579 675</u>	<u>-2 582 217</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 043 601	-1 096 831
Resultat före skatt		-1 043 601	-1 096 831
Årets resultat		<u>-1 043 601</u>	<u>-1 096 831</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	297 138 434	298 936 217
Inventarier, verktyg och installationer	7	57 890	0
Summa materiella anläggningstillgångar		297 196 324	298 936 217

Summa anläggningstillgångar		297 196 324	298 936 217
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 249	0
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 487	89 896
Summa kortfristiga fordringar		148 739	89 896

Kassa och bank

Kassa och bank		1 996 648	1 864 307
Summa kassa och bank		1 996 648	1 864 307

Summa omsättningstillgångar		2 145 387	1 954 203
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		299 341 711	300 890 420
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

Not2025-12-312024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		230 550 000	230 550 000
Fond för yttre underhåll		164 010	0
Summa bundet eget kapital		230 714 010	230 550 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 260 841	0
Årets resultat		-1 043 601	-1 096 831
Summa fritt eget kapital		-2 304 442	-1 096 831

Summa eget kapital		228 409 568	229 453 169
--------------------	--	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	47 222 667	70 155 178
Summa långfristiga skulder		47 222 667	70 155 178

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 932 511	354 168
Leverantörsskulder		137 127	131 541
Skatteskulder		0	281 984
Övriga skulder		0	29 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	639 838	485 195
Summa kortfristiga skulder		23 709 476	1 282 073

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 341 711	300 890 420
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 536 074	1 485 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 812 255	1 797 783
Erhållen ränta mm		20 006	34 205
Erlagd ränta		-2 599 681	-2 616 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		768 654	700 952
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 249	14 099 832
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-55 594	31 655
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 586	-25 200
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-156 526	-13 711 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		558 871	1 096 065
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	-7 154 628
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-72 362	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 362	-7 154 628
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	15 970 000
Upptagna långfristiga lån		0	70 155 178
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-354 168	-95 560 593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-354 168	-9 435 415
Förändring av likvida medel		132 341	-15 493 978
Likvida medel vid årets början		1 864 307	17 358 285
Likvida medel vid årets slut		1 996 648	1 864 307

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Värderingsprinciper***Fordringar, skulder och avsättningar***

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Fond för yttre underhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boarea. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Materiella anläggningstillgångar**Tillämpade avskrivningstider:**

Byggnader

Antal år

120

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt ovanstående.

Redovisning av intäkter

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifterna och hyrorna aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är skattebefriad för bostadsdelen 15 år efter färdigställd byggnation.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Not 2 Nettoomsättning**2025****2024**

Årsavgifter bostäder

4 661 982

4 419 675

Garantiersätt. avg & hyror

124 626

139 632

Triple Play, ej moms

172 380

171 724

Avläsning el, moms

257 483

153 180

Debiterade vattenavgifter moms

78 453

0

Pantsättningsavgifter

11 760

43 766

Överlåtelseavgifter

5 277

17 814

Andrahandsuthyrning

66 060

49 141

Övriga intäkter

1 199

728

5 379 220

4 995 660

NOTER

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel		
Entreprenadkost fastighetsskötsel	124 230	143 313
Fastighetskötsel utöver avtal	13 733	29 342
Hissbesiktning	6 250	6 459
Städning enligt avtal	52 416	0
Bevakningskostnader	0	7 201
Övriga serviceavtal	56 063	48 018
Övriga serviceavtal (IMD mätn)	13 834	26 175
Summa fastighetsskötsel	266 526	260 508

	2025	2024
Löpande underhåll		
Reparation bostäder	3 804	10 529
Reparation av installationer	10 269	11 834
Reparation markytor	9 685	1 909
Reparation hissar	0	3 005
Reparationer utvändigt	7 773	0
Reparationer gem utrymmen	744	0
Summa löpande underhåll	32 275	27 277

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	332 469	184 163
Fjärrvärme	418 372	380 407
Vatten och avlopp	251 274	167 374
Renhållning	276 246	215 052
Summa taxebundna kostnader	1 278 361	946 996

	2025	2024
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	73 101	65 324
Hemsida	0	2 773
Triple Play	159 781	187 073
Vinterunderhåll	0	32 419
Beräknad fastighetsskatt	0	-4 325
Summa övriga driftskostnader	232 882	283 264

Summa Drift- och underhållskostnader	1 810 044	1 518 045
---	------------------	------------------

Not 4	Periodiskt underhåll	2025	2024
	Periodiskt underhåll installationer	28 013	0
		28 013	0

Not 5	Personal	2025	2024
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	58 300	51 999
	Sociala kostnader	18 318	13 580
	Summa	76 618	65 579

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 734 000	85 000 000
Inköp	0	215 734 000
Utgående anskaffningsvärden	300 734 000	300 734 000
Ingående avskrivningar	-1 797 783	0
Årets avskrivningar	-1 797 783	-1 797 783
Utgående avskrivningar	-3 595 566	-1 797 783
Redovisat värde	297 138 434	298 936 217
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	30 000 000	33 000 000
Byggnader	142 000 000	126 000 000
	172 000 000	159 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	72 362	0
Utgående anskaffningsvärden	72 362	0
Årets avskrivningar	-14 472	0
Utgående avskrivningar	-14 472	0
Redovisat värde	57 890	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SEB	48235239	3,85 %	2026-01-28	23 286 679	354 168
Förfaller inom 2-5 år					
SEB	48235263	3,63 %	2027-01-28	23 611 333	0
SEB	48235336	3,56 %	2028-01-28	23 611 334	0
				70 509 346	354 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 47 222 667

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 68 738 506

Lånet som placerades om 2026.01.28 fick en ränta på 2,58 %

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna elkostnader	38 785	27 179
	Upplupna värmekostnader	55 263	49 648
	Upplupna vattenkostnader	23 392	15 673
	Upplupna kostnader renhållning	23 462	18 215
	Upplupna utgiftsräntor	21 505	21 618
	Upplupet styrelsearvode	58 300	0
	Upplupna kostnader styrelsearvoden	18 318	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	400 813	352 862
		639 838	485 195

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 834 000	70 834 000
	Summa ställda säkerheter	70 834 000	70 834 000

Not 11	Eventualförpliktelser	2025-12-31
--------	-----------------------	------------

Det finns inga eventualförpliktelser.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Årsavgifter / Kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

Lund den dagen som framgår av den elektroniska signaturen.

Bengt Eklund
Ordförande

Elizabeth Johnson-Bjarnason
Vice Ordförande

Xiadong Chen
Styrelseledamot

Anders Helander
Styrelseledamot

Fredrik Brolin
Styrelseledamot

Baran Ucpinar
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:02

SENT BY OWNER:

Ingalill Johansson · 27.03.2026 10:06

DOCUMENT ID:

r1xTYdaXj-g

ENVELOPE ID:

ByTFuT7sbg-r1xTYdaXj-g

DOCUMENT NAME:

Signering nr 2 Brf Alba.pdf

14 pages

SHA-512:

a586768b6e07f3543c720ab58ce74ce663356d03ab7c12
f661d38de3f0c0b4eb8fb734eb44fa789468a734b166a88
fe8c4b54de93fed40c3d325487b246f8447

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. FREDRIK MATTIAS BROLIN	 Signed	27.03.2026 10:50	eID	Swedish BankID
fredrikbrolin1977@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 10:49	Low	IP: 90.129.123.32
2. BENGT AGNAR EKLUND	 Signed	27.03.2026 11:28	eID	Swedish BankID
bengtagnar.eklund@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 11:27	Low	IP: 90.225.120.28
3. Xiaodong Chen	 Signed	27.03.2026 14:25	eID	Swedish BankID
donneychen@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 14:24	Low	IP: 94.234.68.118
4. ELIZABETH INGRID JOHNSSON BJARNASON	 Signed	27.03.2026 14:55	eID	Swedish BankID
elizabeth.johnsonb@yahoo.com	Authenticated	27.03.2026 14:54	Low	IP: 90.238.99.184
5. ANDERS HELANDER	 Signed	27.03.2026 16:58	eID	Swedish BankID
anders.helander@telia.com	Authenticated	27.03.2026 16:51	Low	IP: 104.28.31.65
6. BARAN ÜCPINAR	 Signed	27.03.2026 18:41	eID	Swedish BankID
baranuc2022@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 18:27	Low	IP: 81.230.245.142
7. Mikael Magnus Olsson	 Signed	30.03.2026 09:02	eID	Swedish BankID
Mikael.Olsson@se.ey.com	Authenticated	30.03.2026 09:02	Low	IP: 195.67.42.85

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Alba 1 i Lund org.nr 769638-9191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Alba 1 i Lund för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Hylsf9Fzo-g-SJUz5KfsZI



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Alba 1 i Lund för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor



HylSf9Fzo-g-SJUz5KfsZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:04

SENT BY OWNER:

Ingalill Johansson · 26.03.2026 11:27

DOCUMENT ID:

SJUz5KfsZI

ENVELOPE ID:

HylSf9Fzo-g-SJUz5KfsZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Alba 1.pdf

2 pages

SHA-512:

6282f86314931341e6d07ca211a46d592df83459aa76cc
321af209899553cdf4c6e6d93de8d53f01719a257189c2
6065113b3be1ddef1e0db4329147670bf571

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Olsson	Signed	30.03.2026 09:04	Email	IP: 195.67.42.85
Mikael.Olsson@se.ey.com	Authenticated	30.03.2026 09:04	Low	IP: 195.67.42.85

* 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