

Årsredovisning 2025

Brf Alania 1

769608-3224



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alania 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-20 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
Alania 1, Vallgatan 4	2002	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 094 kvm och 3 lokaler om 528 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 802 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Andersson	Ordförande
Johan Fredrik Carlsson	Suppleant
Ann-Christine Meuller	Styrelseledamot
Vivianne Söderqvist	Styrelseledamot
Jesper Rudebo	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Jonasson Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2021-2022 ● Ventilation bottenvång uppdaterad

Avtal med leverantörer

Ventilation Atmosfär Partner AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 745 657	1 734 365	1 616 053	1 422 247
Resultat efter fin. poster	-471 318	-43 535	-11 456	-69 443
Soliditet (%)	49	50	50	50
Yttre fond	204 798	120 938	208 115	298 720
Taxeringsvärde	25 494 000	27 953 000	27 953 000	27 953 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	900	900	833	799
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,4	52,1	55,5	60,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 140	11 210	11 280	11 351
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 763	6 806	6 848	7 656
Sparande / kvm totalyta, kr	11	152	264	220
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	44	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	97	111	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	43	39	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	186	194	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	4,03	2,64	1,73
Räntekänslighet (%)	12,38	12,46	13,54	14,21

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten är tillfällig då föreningen haft stora utgifter pga dels en gammal PCB utredning i fastigheten samt kostnader för ett badrum hos en av medlemmarna där det konstaterats ett bakfall i avloppet ut mot stam.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 223 181	-	-	12 223 181
Upplåtelseavgifter	3 183 303	-	-	3 183 303
Fond, yttre underhåll	120 938	-	83 860	204 798
Balanserat resultat	-2 819 550	-43 535	-83 860	-2 946 945
Årets resultat	-43 535	43 535	-471 318	-471 318
Eget kapital	12 664 337	0	-471 317	12 193 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 946 945
Årets resultat	-471 318
Totalt	-3 418 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	76 482
Att från yttre fond i anspråk ta	-193 063
Balanseras i ny räkning	-3 301 681
	-3 418 262

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 745 657	1 734 365
Övriga rörelseintäkter	3	684	154 371
Summa rörelseintäkter		1 746 341	1 888 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 385 633	-1 037 354
Övriga externa kostnader	9	-94 222	-68 833
Personalkostnader	10	-84 308	-82 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 864	-316 878
Summa rörelsekostnader		-1 863 027	-1 505 379
RÖRELSERESULTAT		-116 685	383 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 514	69 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-377 146	-496 890
Summa finansiella poster		-354 632	-426 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-471 318	-43 535
ÅRETS RESULTAT		-471 318	-43 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 191 154	21 490 018
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 191 154	21 490 018
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 191 154	21 490 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 747	45 934
Övriga fordringar	14	3 189	2 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 388	92 074
Summa kortfristiga fordringar		98 324	140 019
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 831 673	3 730 843
Summa kassa och bank		3 831 673	3 730 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 929 997	3 870 862
SUMMA TILLGÅNGAR		25 121 151	25 360 880

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 406 484	15 406 484
Fond för yttre underhåll		204 798	120 938
Summa bundet eget kapital		15 611 282	15 527 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 946 945	-2 819 550
Årets resultat		-471 318	-43 535
Summa fritt eget kapital		-3 418 262	-2 863 085
SUMMA EGET KAPITAL		12 193 020	12 664 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 948 407	5 980 250
Summa långfristiga skulder		5 948 407	5 980 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 239 025	6 283 882
Leverantörsskulder		325 321	94 174
Övriga kortfristiga skulder		39 342	63 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	376 036	274 690
Summa kortfristiga skulder		6 979 724	6 716 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 121 151	25 360 880

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-116 685	383 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	298 864	316 878
	182 179	700 235
Erhållen ränta	22 514	69 998
Erlagd ränta	-367 821	-502 361
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-163 129	267 872
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 695	-28 699
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	298 963	-51 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 529	188 010
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-76 700	-76 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 700	-76 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	100 829	111 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 730 843	3 619 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 831 673	3 730 843

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alania 1 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, kabel-tv, 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	0,09 - 0,97 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	984 413	984 413
Hyresintäkter, lokaler	761 244	749 952
Summa	1 745 657	1 734 365

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift	682	58
Öres- och kronutjämning	3	6
Försäkringsersättning	0	143 067
Övriga rörelseintäkter	0	11 240
Summa	684	154 371

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	94 282	10 909
Ventilationskontroll OVK	0	58 838
Summa	94 282	69 747

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	61 258
Bostäder VVS	332 362	7 413
Soprum/miljöanläggning	0	11 211
Övriga gemensamma utrymmen	0	189
VA	2 958	59 937
Ventilation	75 480	28 484
El	0	1 765
Hissar	15 049	8 032
Försäkringsärende/vattenskada	0	191 939
Summa	425 848	370 229

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	193 063	0
Summa	193 063	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	94 964	84 531
Uppvärmning	237 661	174 111
Vatten	87 919	77 294
Sophämtning	48 111	44 881
Summa	468 655	380 817

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 302	47 314
Tomträttsavgälder	21 209	20 880
Bredband/Kabel-TV	52 749	66 758
Fastighetsskatt	80 524	81 610
Summa	203 784	216 562

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 271	1 761
Övriga förvaltningskostnader	36 948	14 988
Revisionsarvoden	28 075	24 522
Ekonomisk förvaltning	27 928	27 563
Summa	94 222	68 833

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Löner, arbetare	28 800	27 000
Sociala avgifter	15 508	15 313
Summa	84 308	82 313

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	377 146	496 319
Övriga räntekostnader	0	571
Summa	377 146	496 890

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 249 732	25 249 732
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 249 732	25 249 732
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 759 714	-3 442 836
Årets avskrivning	-298 864	-316 878
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 058 578	-3 759 714
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 191 154	21 490 018
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 529 939</i>	<i>4 529 939</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 070 000	19 445 000
Taxeringsvärde mark	6 424 000	8 508 000
Summa	25 494 000	27 953 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 590	12 590
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 590	12 590
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 590	-12 590
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 590	-12 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	421	329
Skattefordringar	2 768	1 682
Summa	3 189	2 011

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 845	47 848
Försäkringspremier	42 779	40 746
Förvaltning	5 764	3 480
Summa	92 388	92 074

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-12-01	2,56 %	2 168 775	2 225 475
Stadshypotek ab	2027-06-01	3,24 %	1 930 000	1 950 000
Stadshypotek ab	2027-12-01	2,75 %	4 038 407	4 038 407
Stadshypotek ab	2026-12-01	2,53 %	4 050 250	4 050 250
Summa			12 187 432	12 264 132
Varav kortfristig del			6 239 025	6 283 882

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 803 932 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	36 769	0
El	8 174	8 941
Uppvärmning	38 226	35 323
Utgiftsräntor	27 168	17 843
Löner	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
Förutbetalda avgifter/hyror	188 131	187 583
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	376 036	274 690

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 850 000	14 850 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt PCB utredning samt åtgärder i de lokaler som kräver det.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-09.

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

Göteborg

Peter Andersson
Ordförande

Ann-Christine Meuller
Styrelseledamot

Jesper Rudebo
Styrelseledamot

Vivianne Söderqvist
Styrelseledamot

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

BDO Göteborg AB
Christian Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 15:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2026 14:39

DOCUMENT ID:

SkoZj0Ubze

ENVELOPE ID:

SyljWoRUWMx-SkoZj0Ubze

DOCUMENT NAME:

Brf Alania 1, 769608-3224 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

16 pages

SHA-512:

1a982e1fda97688eb023908b2c167d3909cc6975f834e0
37f558eb66a70e2276caec56cd0949adc90ac039a9c79c
fadbb4816c75806bc4f74b3e25bec224cbf1

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. PETER ANDERSSON pandersson@jabra.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 14:41 10.06.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.60.26
2. VIVIANN SÖDERQVIST viviann_soderqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 15:16 10.06.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.216.207
3. EVELYN ANN-CHRISTINE MEULLER ac.meuller@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 15:58 10.06.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.216.207
4. JESPER KRISTIAN ALEXANDER RUDEBO jesper.rudebo@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 18:34 10.06.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.110.136
5. Lars Christian Jonasson christian.jonasson@bdo.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 15:41 11.06.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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 Brf Alania 1, org.nr 769608-3224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alania 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Alania 1s 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 huruvida 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. Risken 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 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alania 1 för år 2025 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 betryggande sätt.

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, eller

- 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.

Kungsbacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Lars Christian Jonasson

Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 15:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2026 14:39

DOCUMENT ID:

S1oWs0IZMg

ENVELOPE ID:

HJq-jC8-Gg-S1oWs0IZMg

DOCUMENT NAME:

RB_769608-3224.pdf

3 pages

SHA-512:

1f5922309b57d1fbf4d4eaae3be3bdbacd0dbcce83d3c6
794c60063418fd4bc0b560ea5259a886dc593a2a63424
21e120823f81b3d2b36b2079692f08455ab77

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Christian Jonasson	Signed	11.06.2026 15:40	eID	Swedish BankID
christian.jonasson@bdo.se	Authenticated	11.06.2026 15:40	Low	IP: 217.119.170.26

* 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