

# 2023

Brf Albäcken

## Årsredovisning



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Albäcken

789200-0840

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Albäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Albäcken 15, 16, 17, 18 och Södermalm 1:30, 1:31 och 1:7 bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1961-05-17. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 33-41, Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter och 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

|            |                   |
|------------|-------------------|
| 9 stycken  | 1 rum med kokvrå, |
| 8 stycken  | 1 rum och kök,    |
| 21 stycken | 2 rum och kök,    |
| 17 stycken | 3 rum och kök,    |
| 21 stycken | 4 rum och kök,    |
| 8 stycken  | 5 rum och kök     |

Total bostadsyta: 6 603 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 964 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har under året tagit fram en ny underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov kommande. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Föreningen har en underhållsplan som löper från 2024 till 2073 och som uppdateras kontinuerligt.

| <u>Utförda underhållsåtgärder</u>                                  | <u>År</u> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bredband                                                           | 2002      |
| Inglasning balkonger                                               | 2005      |
| Carportar                                                          | 2008      |
| Ventilation                                                        | 2011      |
| Lägenhetsdörrar                                                    | 2011      |
| Asfaltering ICA's parkering                                        | 2013      |
| Förvärv lokal att användas som gästlägenhet och samlingslokal 2014 |           |
| Renovering av tvättstugor                                          | 2015      |
| Gästlägenhet, samlingslokal, passersystem och bokningssystem       | 2016      |
| Molokar                                                            | 2018      |
| Relaxavdelning, bastu, gym                                         | 2020      |
| Relining av avlopp och stammar                                     | 2021-2022 |

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det löpande underhållet uppgått till 474 554 kronor. Årets periodiskt underhåll har uppgått till 253 804 kronor och har bestått av ombyggnad av wc och allmänna ytor, tegelbyte samt upprättande av underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 2% från 2024-01-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: 106 Stycken  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: 106 Stycken

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-16 haft följande sammansättning:

|           |                    |            |
|-----------|--------------------|------------|
| Ordinarie | Morgan Grafström   | Ordförande |
|           | Susann Israelsson  | Ledamot    |
|           | Angelica Sikström  | Ledamot    |
|           | Johan Svensson     | Ledamot    |
|           | Lena Östman        | Ledamot    |
| Suppleant | Michaela Engstrand |            |
|           | Carina Englund     |            |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-01.

| <b>Flerårsöversikt</b>                             | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 5 708       | 5 433       | 5 305       | 5 310       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 783         | 432         | -4 393      | 822         |
| Soliditet, %                                       | 16,91       | 13,16       | 9,82        | 35,58       |
| Årsavgift bostäder per kvm boyta, kr               | 622         | 603         | 586         | 586         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr     | 666         | 646         | 627         | 627         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 84,22       | 82,82       | 85,42       | 85,34       |
| Energikostnad per kvm, kr                          | 203         | 175         | 156         | 164         |
| Skuldsättning per kvm, kr                          | 1 805       | 1 856       | 1 909       | 1 361       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr | 1 891       | 1 945       | 2 000       | 1 426       |
| Genomsnittlig skuldränta, %                        | 1,60        | 1,35        | 1,41        | 1,56        |
| Sparande per kvm, kr                               | 231         | 259         | 254         | 280         |
| Räntekänslighet, %                                 | 2,84        | 3,01        | 3,19        | 2,27        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                          | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Fond för yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                  | 752 798                   | 1 058 058                       | 0                          | 432 023               | <b>2 242 879</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                           | 432 023                         | -432 023                   |                       | <b>0</b>         |
| Omföring av föregående års resultat      |                           |                                 | 432 023                    | -432 023              | <b>0</b>         |
| Årets resultat                           |                           |                                 |                            | 782 922               | <b>782 922</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | <b>752 798</b>            | <b>1 490 081</b>                | <b>0</b>                   | <b>782 922</b>        | <b>3 025 801</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                                              | 0              |
| årets vinst                                                   | 782 922        |
|                                                               | <b>782 922</b> |
| disponeras så att                                             |                |
| reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 241 953        |
| reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig      | 540 969        |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll                   | 0              |
| i ny räkning överföres                                        | 0              |
|                                                               | <b>782 922</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 5 708 452                 | 5 432 799                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 0                         | 202 983                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |     | <b>5 708 452</b>          | <b>5 635 782</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -3 587 040                | -3 856 739                |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -248 736                  | -233 522                  |
| Personalkostnader                                                           | 4   | -208 894                  | -218 357                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -709 295                  | -709 309                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-4 753 965</b>         | <b>-5 017 927</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>954 487</b>            | <b>617 855</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 49 509                    | 6 840                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -221 074                  | -192 672                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-171 565</b>           | <b>-185 832</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>782 922</b>            | <b>432 023</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>782 922</b>            | <b>432 023</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>782 922</b>            | <b>432 023</b>            |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |      |                   |                   |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 5, 6 | 11 957 939        | 12 655 859        |
| Maskiner och inventarier                      | 7    | 29 384            | 40 759            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>11 987 323</b> | <b>12 696 618</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |   |                |                |
|------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Bostadsrätt/bostadsrättslokal                  | 8 | 362 203        | 362 203        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>362 203</b> | <b>362 203</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

12 349 526

13 058 821

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |                |                |
|----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Övriga fordringar                            |  | 101 452        | 47 148         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 291 817        | 282 687        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>393 269</b> | <b>329 835</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |   |                  |                  |
|-----------------------------|---|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | 9 | 5 146 327        | 3 649 781        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |   | <b>5 146 327</b> | <b>3 649 781</b> |

#### Summa omsättningstillgångar

5 539 596

3 979 616

### SUMMA TILLGÅNGAR

17 889 122

17 038 437



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

752 798

752 798

Fond för yttre underhåll

1 490 081

1 058 058

**Summa bundet eget kapital**

**2 242 879**

**1 810 856**

##### **Fritt eget kapital**

Årets resultat

782 922

432 023

**Summa fritt eget kapital**

**782 922**

**432 023**

**Summa eget kapital**

**3 025 801**

**2 242 879**

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10

8 089 214

12 111 788

**Summa långfristiga skulder**

**8 089 214**

**12 111 788**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

586 100

182 758

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

10

5 572 346

1 934 444

Skatteskulder

13 803

7 923

Övriga skulder

11

26 060

33 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

575 798

525 385

**Summa kortfristiga skulder**

**6 774 107**

**2 683 770**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 889 122**

**17 038 437**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Årets resultat

782 922

432 023

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

709 295

709 309

Betald skatt

5 880

-6 660

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 498 097**

**1 134 672**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-63 734

-27 305

Förändring av leverantörsskulder

403 342

-1 549 863

Förändring av kortfristiga skulder

43 513

90 888

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 881 218**

**-351 608**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-384 672

-400 928

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-384 672**

**-400 928**

**Årets kassaflöde**

**1 496 546**

**-752 536**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 649 781

4 402 317

**Likvida medel vid årets slut**

**5 146 327**

**3 649 781**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad      | 75 år    |
| Tillkommande utgifter    | 30-50 år |
| Bredband, datasystem     | 10 år    |
| Maskiner och inventarier | 5 år     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 001 210 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter och lokaler  | 4 807 412        | 4 667 444        |
| Hyror parkeringar                      | 142 971          | 106 593          |
| Hyror lokaler                          | 64 392           | 58 584           |
| Hyror carport                          | 78 625           | 72 000           |
| Hysesintäkter                          | 6 500            | 6 500            |
| Balkongtillägg                         | 209 809          | 209 880          |
| Gemensamhetsel                         | 280 323          | 184 266          |
| Bredband                               | 99 766           | 99 792           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 854            | 11 073           |
| Gästlägenhet                           | 9 800            | 8 300            |
| Avgift andrahandsuthyrning             | 0                | 8 367            |
|                                        | <b>5 708 452</b> | <b>5 432 799</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och TV.

### Not 3 Driftskostnader

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 474 554          | 773 163          |
| Periodiskt underhåll                   | 253 804          | 588 926          |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 320 134          | 310 536          |
| Uppvärmningskostnader                  | 885 050          | 779 401          |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 289 127          | 270 209          |
| Elavgifter                             | 358 363          | 276 269          |
| Renhållning                            | 108 161          | 150 362          |
| Snöröjning                             | 386 628          | 213 526          |
| Förbrukningsinventarier/material       | 24 642           | 39 896           |
| Fastighetsförsäkring                   | 119 602          | 100 830          |
| TV, bredband                           | 180 990          | 173 515          |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 185 986          | 180 106          |
|                                        | <b>3 587 041</b> | <b>3 856 739</b> |

### Not 4 Personalkostnader

|                                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen                | 158 800        | 166 000        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 50 094         | 52 357         |
| <b>Summa</b>                          | <b>208 894</b> | <b>218 357</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 29 757 583         | 29 757 583         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning       | 474 650            | 474 650            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 232 233</b>  | <b>30 232 233</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -17 828 374        | -17 130 454        |
| Årets avskrivningar                             | -697 920           | -697 920           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-18 526 294</b> | <b>-17 828 374</b> |
| Mark                                            | 252 000            | 252 000            |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>252 000</b>     | <b>252 000</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 957 939</b>  | <b>12 655 859</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 57 496 000         | 57 496 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 155 000         | 23 155 000         |
|                                                 | <b>80 651 000</b>  | <b>80 651 000</b>  |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 75 400 000         | 75 400 000         |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 5 251 000          | 5 251 000          |
|                                                 | <b>80 651 000</b>  | <b>80 651 000</b>  |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 841 000        | 16 841 000        |
|                        | <b>16 841 000</b> | <b>16 841 000</b> |

**Not 7 Maskiner och inventarier**

|                                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 92 600            | 92 600            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>92 600</b>     | <b>92 600</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -51 840           | -40 451           |
| Årets avskrivningar                             | -11 375           | -11 389           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-63 215</b>    | <b>-51 840</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 385</b>     | <b>40 760</b>     |

**Not 8 Bostadsrätt/bostadsrättslokal**

|                                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostadsrätt 01-303                              | 7 203             | 7 203             |
| Bostadsrättslokal 01-301                        | 355 000           | 355 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>362 203</b>    | <b>362 203</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>362 203</b>    | <b>362 203</b>    |

**Not 9 Kassa och bank**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea företagskonto | 1 807 339         | 1 354 287         |
| Nordea sparkonto     | 3 338 988         | 2 295 494         |
|                      | <b>5 146 327</b>  | <b>3 649 781</b>  |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB                      | 4,70           | 3 mån                     | 1 549 772                |
| Stadshypotek AB                      | 1,10           | 2024-03-01                | 595 350                  |
| Stadshypotek AB                      | 1,13           | 2024-06-01                | 3 210 480                |
| Stadshypotek AB                      | 1,28           | 2025-06-01                | 741 480                  |
| Stadshypotek AB                      | 1,02           | 2026-04-30                | 1 875 000                |
| Stadshypotek AB                      | 1,39           | 2026-10-30                | 482 760                  |
| Stadshypotek AB                      | 1,77           | 2027-03-01                | 1 560 663                |
| Stadshypotek AB                      | 1,32           | 2028-07-30                | 1 271 055                |
| Stadshypotek AB                      | 1,66           | 2031-04-30                | 2 375 000                |
|                                      |                |                           | <b>13 661 560</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -5 572 346               |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 656 920 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års amortering: 216 744 kr

Nästa års omsättning av lån: 5 355 602 kr

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

|           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------|---------------|---------------|
| Momsskuld | 26 060        | 32 960        |
|           | <b>26 060</b> | <b>32 960</b> |

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Morgan Grafström  
Ordförande

Susann Israelsson

Angelica Sikström

Johan Svensson

Lena Östman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning och revision AB

Emelie Söderlund  
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Lars Morgan Grafström

50606ded-f011-4ce6-87f0-2519bae4489b - 2024-04-17 09:56:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 90703a29-2a08-4e06-b144-d20db325f567 - SE

LENA ÖSTMAN

04c9b9ef-3461-4f4e-bd8f-ba7f7a468d71 - 2024-04-17 10:34:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b7971fca-8833-4d76-9daf-ced89aeb3016 - SE

LINDA PETRA ANGELICA SIKSTRÖM

d1195efc-207b-496e-9c9e-a8779bb38d37 - 2024-04-17 13:07:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0cd237fd-95d8-44cf-b2e1-aa0e399ceb28 - SE

Susann Birgitta Israelsson

2f5870b6-64fd-423b-a79f-1bd744580a71 - 2024-04-17 16:27:05 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6c63acbe-9a86-4cce-a299-670e593af653 - SE

Karl Johan Svensson

d2099e54-f632-4bd8-8849-7d0038376adb - 2024-04-17 17:19:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bf4b4f8b-4c5b-407f-a435-afbb23d1ed87 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

a55b3401-313b-4356-8bc5-bdccc53b8a8e - 2024-04-18 10:00:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 02143a9c-f606-47ea-9ca3-11745feb699e - SE

|                   |                      |                    |                         |                              |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| authority to sign | asemavaltuutus       | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmatekningsrätt  | representant            | repræsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare         | foresatte/verge         | frihedsberøvende             |



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Albäcken

Org.nr. 789200-0840

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Albäcken för år 2023.

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 2023 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 upphöra med 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. 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 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 Albäcken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 08:58

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 18.04.2024 08:56

DOCUMENT ID:

HkxezVSReA

ENVELOPE ID:

rkZyMNB0gA-HkxezVSReA

DOCUMENT NAME:

RB Brf Albäcken 2023.pdf

4 pages

## Activity log

| RECIPIENT                      | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Emelie Anna-Maria Söderlund |  Signed | 18.04.2024 08:58 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1991/05/08) |
| emelie.soderlund@ess2.se       | Authenticated                                                                            | 18.04.2024 08:57 | Low    | IP: 89.189.201.249               |

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