

Brf Alba

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Alba
746000-0842
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-14 |
| Underskrifter | 15 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alba, 746000-0842, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-30. Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-13. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-10-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | |
|----------------------|------------|------|
| Petronella Hagenfalk | Ordförande | 2024 |
| Tobias Halthur | Ledamot | 2024 |
| Axel Lindbäck | Ledamot | 2024 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|--------------------------|-----------|------|
| Carl Henning Fredriksson | Suppleant | 2024 |
|--------------------------|-----------|------|

Ordinarie revisorer

| | | |
|------------------|----------------------|------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
|------------------|----------------------|------|

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppelns 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Nobelvägen 60 A-F.

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | |
|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok |
| 54 | 1 |

| | |
|---------------------------|----------|
| Total tomtarea: | 3221 kvm |
| Total bostadsarea: | 2937 kvm |
| Total lokalarea: | 63 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 50 kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 13 kvm |

Lokalförteckning

| | |
|-------------------------|--------|
| Hyresgäst | Yta |
| Taguhi Sargsyan | 50 kvm |
| Kasper Tungelund Larsen | 13 kvm |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

| | |
|------------------|------------------------|
| Telenor | Kabel-TV |
| Ownit | Bredband |
| GodEl | Elavtal avseende volym |
| E.ON | Fjärrvärme |
| Anticimex | Skadedjursbekämpning |
| Brandservice Syd | SBA |

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 83 789 kr och planerat underhåll för 390 327 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-14 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 558 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat stambyte.

Tidigare utfört underhåll

| | År |
|---------------------------------------|------|
| Byte av kronfönster | 2023 |
| Byte av tvättutrustning | 2023 |
| Renovering av grillplats på innergård | 2022 |
| Nödljusarmatur i källare och vind | 2022 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023 (samt extra föreningsstämma 30 november 2023). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 2 626 | 2 381 | 2 363 | 2 336 |
| Resultat efter finansiella poster | 40 | 126 | 442 | 263 |
| Förändring av underhållsfond | 168 | 328 | 536 | 348 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -2 | -76 | 32 | 41 |
| Sparande, kr / kvm | 173 | 157 | 189 | 189 |
| Soliditet (%) | -47 | -48 | -52 | -63 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 862 | 786 | 778 | 764 |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) | 98 | 99 | 98 | 99 |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm | 836 | 760 | 752 | 745 |
| Lokalhyra, kr / kvm | 999 | 999 | 999 | 999 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 536 | 498 | 469 | 443 |
| Energikostnad, kr / kvm | 270 | 240 | 223 | 202 |
| Ränta, kr / kvm | 43 | 43 | 40 | 45 |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm | 186 | 182 | 179 | 176 |
| Lån, kr / kvm | 2 431 | 2 481 | 2 527 | 2 588 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm | 2 442 | 2 492 | 2 538 | 2 588 |
| Räntekänslighet (%) | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Snittränta (%) | 1,77 | 1,73 | 1,60 | 1,73 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 113 980 | 1 212 117 | -4 021 181 | 126 086 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 126 086 | -126 086 |
| Avsättning till underhållsfond | | 558 000 | -558 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -390 327 | 390 327 | |
| Årets resultat | | | | 39 845 |
| Vid årets slut | 113 980 | 1 379 790 | -4 062 768 | 39 845 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -3 895 095 |
| Årets resultat före fondförändring | 39 845 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -558 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 390 327 |
| Summa över/underskott | -4 022 923 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Att balansera i ny räkning | -4 022 923 |
|-----------------------------------|-------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 515 320 | 2 287 764 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 110 257 | 93 492 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 625 577 | 2 381 256 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -2 081 213 | -1 746 808 |
| Övriga kostnader | 7 | -160 155 | -159 171 |
| Personalkostnader | 8 | -103 493 | -95 213 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -126 195 | -126 193 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 471 056 | -2 127 385 |
| Rörelseresultat | | 154 521 | 253 871 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 490 | 738 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -129 166 | -128 523 |
| Summa finansiella poster | | -114 676 | -127 785 |
| Resultat efter finansiella poster | | 39 845 | 126 086 |
| Årets resultat | | 39 845 | 126 086 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,16 | 3 930 526 | 4 056 721 |
| Maskiner och inventarier | | 343 386 | 343 386 |
| Inventarier, maskiner och installationer | | -343 386 | -343 386 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 930 526 | 4 056 721 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 930 526 | 4 056 721 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 36 561 | 8 056 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 78 069 | 71 792 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 114 630 | 79 848 |
| Kassa och bank | 12 | 1 310 410 | 1 220 545 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 425 040 | 1 300 393 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 355 566 | 5 357 114 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 113 980 | 113 980 |
| Underhållsfond | | 1 379 790 | 1 212 117 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 493 770 | 1 326 097 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 062 767 | -4 021 181 |
| Årets resultat | | 39 845 | 126 086 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 022 922 | -3 895 095 |
| Summa eget kapital | | -2 529 152 | -2 568 998 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 5 150 250 | 7 293 862 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 150 250 | 7 293 862 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 2 143 612 | 148 452 |
| Leverantörsskulder | | 179 283 | 131 825 |
| Skatteskulder | | 14 340 | 5 830 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 397 233 | 346 143 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 734 468 | 632 250 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 355 566 | 5 357 114 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 154 521 | 253 871 |
| Avskrivningar | 126 195 | 126 193 |
| | 280 716 | 380 064 |
| Erhållen ränta | 14 490 | 738 |
| Erlagd ränta | -129 166 | -128 523 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 166 040 | 252 279 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -34 782 | -848 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 107 059 | 165 600 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 238 317 | 417 031 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | - | 5 285 000 |
| Amortering av låneskulder | -148 452 | -5 423 452 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -148 452 | -138 452 |
| Årets kassaflöde | 89 865 | 278 579 |
| Likvida medel vid årets början | 1 220 545 | 941 966 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 310 410 | 1 220 545 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|--|-----------------|
| Byggnader | 40 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | Fullt avskriven |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 454 576 | 2 231 352 |
| Årsavgifter lokaler | 47 760 | 43 428 |
| Hyror lokaler | 12 984 | 12 984 |
| Summa | 2 515 320 | 2 287 764 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation | 71 928 | 71 928 |
| Överlåtelseavgifter | 6 355 | 13 180 |
| Övriga intäkter | 31 974 | 8 384 |
| Summa | 110 257 | 93 492 |

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 28 071 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 2 825 | 3 172 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | - | 2 551 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 17 499 | 3 255 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 9 793 | - |
| VA & sanitet, installationer | 41 287 | 3 738 |
| Värme, installationer | 321 | - |
| El, installationer | 5 801 | 7 116 |
| Huskropp | - | 2 219 |
| Markytor | 3 199 | 9 025 |
| Klottersanering | 3 064 | 1 901 |
| Summa | 83 789 | 32 977 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 52 251 | - |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | - | 83 625 |
| VA & sanitet, installationer | 305 172 | 33 860 |
| Huskropp, fönster | 32 904 | - |
| Markytor | - | 101 527 |
| Summa | 390 327 | 219 012 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 93 805 | 85 965 |
| Teknisk förvaltning | 369 726 | 361 102 |
| Besiktningkostnader | - | 41 518 |
| Snöröjning | 58 563 | 14 500 |
| Förbrukningsmaterial | 9 789 | 17 104 |
| El | 94 606 | 126 506 |
| Uppvärmning | 550 661 | 458 066 |
| Vatten och avlopp | 163 815 | 135 714 |
| Avfallshantering | 100 245 | 106 537 |
| Försäkringar | 38 675 | 33 479 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 7 473 | 3 992 |
| Kabel-TV | 41 860 | 38 396 |
| Bredband | 77 879 | 71 940 |
| Summa | 1 607 097 | 1 494 819 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 11 189 | 6 962 |
| Tele och post | 3 848 | 4 631 |
| Förvaltningskostnader | 109 299 | 114 530 |
| Revision | 26 950 | 21 850 |
| Bankkostnader | 350 | 2 212 |
| IT-tjänster | 4 800 | 5 236 |
| Övriga externa tjänster | - | 3 750 |
| Övriga externa kostnader | 3 719 | - |
| Summa | 160 155 | 159 171 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 78 750 | 72 450 |
| Summa | 78 750 | 72 450 |
| Sociala avgifter | 24 743 | 22 763 |
| Summa | 103 493 | 95 213 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 126 195 | 126 193 |
| Summa | 126 195 | 126 193 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnader | 7 397 682 | 7 397 682 |
| -Mark | 142 695 | 142 695 |
| Utgående anskaffningsvärden | 7 540 377 | 7 540 377 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnader | -3 483 656 | -3 357 463 |
| | -3 483 656 | -3 357 463 |
| Årets avskrivning | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -126 195 | -126 193 |
| | -126 195 | -126 193 |
| Utgående avskrivningar | -3 609 851 | -3 483 656 |
| Redovisat värde | 3 930 526 | 4 056 721 |
| Varav | | |
| Byggnader | 3 787 831 | 3 914 026 |
| Mark | 142 695 | 142 695 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 46 800 000 | 46 800 000 |
| Lokaler | 614 000 | 614 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 47 414 000 | 47 414 000 |
| Varav byggnader | 27 422 000 | 27 422 000 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 78 069 | 71 792 |
| Summa | 78 069 | 71 792 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa | - | 50 |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 310 410 | 1 220 495 |
| Summa | 1 310 410 | 1 220 545 |

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 2 143 612 | 148 452 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 5 150 250 | 7 293 862 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 7 293 862 | 7 442 314 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 7 293 862 | 7 442 314 |
| Summa | 7 293 862 | 7 442 314 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|------------------|---------|----------------|------------------|
| Swedbank | 1,45 % | 2025-06-18 | 2 215 064 | | 71 452 | 2 143 612 |
| Swedbank | 1,87 % | 2027-02-25 | 5 227 250 | | 77 000 | 5 150 250 |
| Summa | | | 7 442 314 | | 148 452 | 7 293 862 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 8 828 | 8 960 |
| Förutbetalda intäkter | 212 539 | 199 146 |
| Upplupna revisionsarvoden | 23 400 | 18 700 |
| Upplupna driftskostnader | 152 466 | 119 337 |
| Summa | 397 233 | 346 143 |

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 8 016 540 | 8 016 540 |
| Summa ställda säkerheter | 8 016 540 | 8 016 540 |

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har fått uppta ett nytt lån för att finansiera stambytet för 2024. Lånet uppgår till 21 miljoner kronor.



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Petronella Hagenfalk
Styrelseordförande

Tobias Halthur

Axel Lindbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Brf Alba - Årsredovisning 2023

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 16 2024 09:35AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)







VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

661D273519164

APR 16 2024 09:35AM



| | |
|------------------------|---|
| Apr 15 2024 03:15PM | Elin Nordström skickade dokumentet till deltagarna |
| Apr 15 2024 03:17PM | Petronella Hagenfalk granskade dokumentet: |
| Apr 15 2024 03:20PM |  PETRONELLA HAGENFALK signerade dokumentet |
| Apr 15 2024 05:02PM | Tobias Halthur granskade dokumentet: |
| Apr 15 2024 05:05PM |  TOBIAS HALTHUR signerade dokumentet |
| Apr 15 2024 03:15PM | Axel Lindbäck granskade dokumentet: |
| Apr 15 2024 03:16PM |  AXEL LINDBÄCK signerade dokumentet |
| Apr 16 2024 09:08AM | Karin Svensson granskade dokumentet: |
| Apr 16 2024 09:35AM |  KARIN SVENSSON signerade dokumentet |
| Apr 16 2024 09:35AM | Dokumentet har signerats |





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Alba, 746000-0842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alba 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.



Building a better
working world

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 Brf Alba för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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. 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Brf Alba - Revisionsberättelse 2023


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 16 2024 09:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
661D3F5B471AF
APR 16 2024 09:36AM

Apr 15 2024
04:56PM Elin Nordström skickade dokumentet till deltagarna

Apr 16 2024
09:08AM Karin Svensson granskade dokumentet:

Apr 16 2024
09:36AM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Apr 16 2024
09:36AM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

