



Välkommen till årsredovisningen för Brf Albohem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-30. Stadgar registrerades 2023-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Albo 7	1945	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945-1

Värdeåret är 1900

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 1205 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Svedberg	Ordförande
Carl Johansson Falck	Styrelseledamot
Jesper Borgström	Styrelseledamot
Sara Emander	Suppleant
Tinna Persson	Suppleant

Valberedning

Thea Välemark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rasmus Grahn Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Gemensamma utrymmen - Byte av armaturer
- 2022 ● Fönster - Garantibesiktning av fönstermålning
Trapphus - Nyd kodlås på entrédörrarna
Energideklaration - Upprättande av uppdaterad energideklaration
Underhållsplan - En ny långsiktig underhållsplan har tagits fram
Ventilation - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2021 ● Källarnedfart - Renovering av källarnedfart
- 2020 ● Huskropp utvändigt - Åtgärder efter underhållsplan
- 2019 ● Innergård - Renovering av innergård
- 2016-2017 ● Fönster och dörrar - Målningsarbeten
- 2014 ● Värmecentral - Ny värmecentral
Balkonger - Balkongrenovering
- 2013 ● IT - Installation av fibernät
- 2012 ● Avlopp - Re-ling stammar till badrum och anslutande ledningar i badrum
Vatten - Byte stammar till badrum, nya ledningar till förbrukare i badrum
Värmecentral - Byte av cirkulationspump för vvc
- 2007 ● Tak - Nytt tak samt renovering av takfönster
- 2004 ● Avlopp - Byte av stammar till kök och anslutande ledningar i kök
Vatten - Byte av stammar till kök och nya ledningar till förbrukare i kök
- 2003 ● Trapphus - Inköp och montage av säkerhetsdörrar till lägenheter
Källare - Nya dörrar
- 2000 ● Tvättstuga med torkrum - Totalrenovering
- 1999 ● El - El-installation med kablage utbytt
- 1983 ● Fasad - Tilläggsisolerar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året löpte bindningstiden ut på föreningens tre lån, som alla lämnades med ett års rörlig ränta. De nya räntorna innebar en väsentlig ökning jämfört med föregående räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 13%.

Övriga uppgifter

Alla armaturer i gemensamma utrymmen byttes ut mot modeller med rörelsevakt, för att förenkla användning och energieffektivisera. Föreningens stadgar uppdaterades för att följa ny lagstiftning, och att förtydliga regler kring digital kommunikation.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	974 691	855 838	834 799	-830 000
Resultat efter fin. poster	-47 942	51 446	56 801	-176 000
Soliditet (%)	66	66	65	64
Yttre fond	1 704 088	1 252 908	845 532	-
Taxeringsvärde	25 400 000	25 400 000	23 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	598	581	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 268	3 354	3 437	3520
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 271	3 354	3 437	3520
Sparande per kvm totalyta, kr	171	118	146	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	22	20	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	100	117	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	33	36	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	155	173	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	1,51	-	-
Räntekänslighet (%)	4,09	-	-	-

Vissa nyckeltal har tidigare inte varit krav och redovisas därför ej.

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

Det senaste två åren har inneburit ett tuffare ekonomiskt läge än på mycket länge. Höjda omkostnader i form av el/värme och räntor, tillsammans med ett omfattande arbete med armaturer och el i våra gemensamma lokaler - har lett till årets negativa resultat. För att säkerställa att de nya ekonomiska förutsättningarna inte påverkar föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av våra åtaganden, har styrelsen därför justerat avgifterna för andra året i rad, något som med stor sannolikhet kommer att hända fler gånger under den överskådliga framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	30 450	-	-	30 450
Fond, yttre underhåll	1 252 908	-	451 180	1 704 088
Uppskrivningsfond	9 121 137	-	-	9 121 137
Balanserat resultat	-2 399 758	51 446	-451 180	-2 799 492
Årets resultat	51 446	-51 446	-47 942	-47 942
Eget kapital	8 056 183	0	-47 942	8 008 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 348 312
Årets resultat	-47 942
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-451 180
Totalt	-2 847 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	164 017
Balanseras i ny räkning	-2 683 417

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	974 691	855 838
Övriga rörelseintäkter	3	0	670
Summa rörelseintäkter		974 691	856 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-597 385	-430 369
Övriga externa kostnader	9	-160 132	-204 144
Personalkostnader	10	-23 400	-22 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 528	-90 521
Summa rörelsekostnader		-871 445	-747 415
RÖRELSERESULTAT		103 246	109 093
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 558	4 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-167 746	-61 866
Summa finansiella poster		-151 188	-57 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 942	51 446
ÅRETS RESULTAT		-47 942	51 446

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	10 961 819	11 052 347
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 961 819	11 052 347
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 961 819	11 052 347
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 365	8 022
Övriga fordringar	14	1 109 282	1 157 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11	0
Summa kortfristiga fordringar		1 117 658	1 165 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 905	19 002
Summa kassa och bank		18 905	19 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 136 563	1 184 052
SUMMA TILLGÅNGAR		12 098 382	12 236 399

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 450	30 450
Fond för yttre underhåll		1 704 088	1 252 908
Uppskrivningsfond		9 121 137	9 121 137
Summa bundet eget kapital		10 855 675	10 404 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 799 492	-2 399 758
Årets resultat		-47 942	51 446
Summa fritt eget kapital		-2 847 434	-2 348 312
SUMMA EGET KAPITAL		8 008 241	8 056 183
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 941 754	4 041 754
Leverantörsskulder		31 795	31 398
Skatteskulder		3 631	2 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	112 961	104 833
Summa kortfristiga skulder		4 090 141	4 180 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 098 382	12 236 399

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 246	109 093
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	90 528	90 521
	193 774	199 615
Erhållen ränta	16 547	4 219
Erlagd ränta	-163 264	-61 509
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 057	142 325
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-646	20 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 443	-37 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 854	124 932
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-48 146	24 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 159 462	1 134 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 111 316	1 159 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Albohem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
-------------------------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	821 736	720 801
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-60
Vatten	0	129 746
Uppvärmning	142 740	0
Pantsättningsavgift	1 575	5 313
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	4 701	0
Öres- och kronutjämning	0	38
Summa	974 691	855 838

Bokföringsmässigt har SBC för 2023 ändrat konto för kostnaden avseende fjärrvärme/uppvärmning.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	670
Summa	0	670

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 655	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 320	1 458
Städning enligt avtal	0	8 076
Städning utöver avtal	6 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 150	11 125
Myndighetstillsyn	0	11 875
Gårdkostnader	0	4 531
Sophantering	1 869	5 607
Snöröjning/sandning	18 381	33 531
Serviceavtal	4 375	0
Förbrukningsmaterial	1 076	474
Summa	47 825	76 677

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	5 639
Trapphus/port/entr	0	575
Dörrar och lås/porttele	0	7 668
VVS	0	5 406
Skador/klotter/skadegörelse	0	575
Summa	0	19 863

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	4 118	0
Elinstallationer	159 899	0
Summa	164 017	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	39 431	27 088
Uppvärmning	156 192	120 535
Vatten	55 751	39 744
Sophämtning/renhållning	28 680	26 136
Grovsopor	0	1 206
Summa	280 054	214 709

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 228	48 521
Kabel-TV	33 481	40 219
Fastighetsskatt	31 780	30 380
Summa	105 489	119 120

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 646	313
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	0	512
Revisionsarvoden extern revisor	16 875	635
Fritids och trivselkostnader	1 220	0
Föreningskostnader	473	1 634
Förvaltningsarvode enl avtal	126 804	123 245
Överlåtelsekostnad	5 252	0
Pantsättningskostnad	2 100	0
Administration	2 200	12 115
Konsultkostnader	3 563	49 565
Summa	160 132	204 144

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	5 400	4 381
Summa	23 400	22 381

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	167 746	61 819
Övriga räntekostnader	0	47
Summa	167 746	61 866

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 347 886	13 347 886
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 347 886	13 347 886
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 295 539	-2 205 017
Årets avskrivning	-90 528	-90 521
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 386 067	-2 295 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 961 819	11 052 347
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	25 400 000	25 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 590	21 590
Utgående anskaffningsvärde	21 590	21 590
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 590	-21 590
Utgående avskrivning	-21 590	-21 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 871	16 568
Klientmedel	0	163 264
Transaktionskonto	128 971	0
Borgo räntekonto	963 440	977 196
Summa	1 109 282	1 157 028

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	11	0
Summa	11	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-06-28	5,68 %	2 121 754	2 121 754
SEB	2024-07-28	5,56 %	350 000	450 000
SEB	2024-06-28	5,95 %	1 470 000	1 470 000
Summa			3 941 754	4 041 754
Varav kortfristig del			3 941 754	4 041 754

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 591 754 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	5 287	805
Uppl kostnad arvoden	18 000	18 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 400	5 655
Förutbet hyror/avgifter	84 274	80 373
Summa	112 961	104 833

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 292 000	4 292 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2024 höjdes avgiften med 5%, för att hantera ökande utgifter och högre räntor.

Underskrifter

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

Malmö

Carl Johansson Falck
Styrelseledamot

Jesper Borgström
Styrelseledamot

Johan Svedberg
Ordförande

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

Mazars AB
Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 08:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 18:01

DOCUMENT ID:

Hy7CdV-GR

ENVELOPE ID:

H1ZRTuVWGR-Hy7CdV-GR

DOCUMENT NAME:

Brf Albohem, 746000-1865 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jesper Borgström jborgstrom@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 19:10 02.05.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/11) IP: 80.216.124.89
2. Johan Svedberg johan@svedberg.biz	Signed Authenticated	02.05.2024 19:16 02.05.2024 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/24) IP: 90.233.193.42
3. CARL JOHANSSON FALCK Carlfalck94@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 08:25 03.05.2024 08:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/03) IP: 62.127.107.3
4. Johan Rasmus Grahn rasmus.grahn@mazars.se	Signed Authenticated	03.05.2024 08:38 03.05.2024 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/17) IP: 217.16.197.190

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Albohem
Org. nr 746000-1865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Albohem 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 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 Albohem för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Albohem 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 revisionsssed 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 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023-05-15 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 08:39

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 02.05.2024 18:01

DOCUMENT ID:
HyERuEZMA

ENVELOPE ID:
SylRpdVWG0-HyERuEZMA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Albohem 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Rasmus Grahn rasmus.grahn@mazars.se	Signed Authenticated	03.05.2024 08:39 03.05.2024 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/17) IP: 217.16.197.190

* 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