

Bostadsrättsföreningen

Almbacken 2

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Almbacken 2

Org.nr: 769615-2912

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almbacken 2, 769615-2912, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Patrick Lauenburg
Ledamot	Emma Olsson
Ledamot	Elias Odell
Ledamot	Karolina Brandt
Suppleant	Ola von Varfalva Palffy
Suppleant	Stina Sandström

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Sally Stenberg och Therese Ekelund

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rapphönan 22 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 34 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1938 . Fastighetens adresser är Almbacksgatan 2 A-C samt Spångatan 26 A-B .

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
13	18	3

Total tomtarea:	1 126	kvm
Total bostadsarea:	2 530	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 342	kvm
- varav hyresrättsarea:	188	kvm
Total lokalarea:	105	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Kontraktslängd

Shahad Al-Bazy	2027-04-30
----------------	------------

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets fiende no.1
Serviceavtal hissar	Hisselektra
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans éntremattor
Serviceavtal värme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Hyra av porttelefonsanläggning	Ikano Bank

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 150 497 kr (178 488 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (241 723 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-05-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 589 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll. Detta motsvarar 224 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 411	2 374	2 216	2 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	-61	-53	168
Förändring av underhållsfond	589	321	369	458
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-81	-103	-142	-10
Sparande, kr/kvm	193	175	156	201
Soliditet, (%)	68	68	65	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	850	825	780	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	83	81	82	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	824	800	755	735
Lokalhyra, kr/kvm	1 487	1 396	1 259	1 136
Bostadshyra, kr/kvm	1 265	1 265	1 205	1 521
Driftkostnad, kr/kvm	425	439	390	386
Energikostnad, kr/kvm	239	233	221	204
Ränta, kr/kvm	103	97	76	84
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	224	214	209	205
Skuldsättning, kr/kvm	5 318	5 413	6 267	6 362
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 983	6 090	7 051	7 157
Räntekänslighet, (%)	7	7	9	10
Snittränta, (%)	1.93	1.78	1.22	1.31

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 skuldsättning 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

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 706 823	3 558 170	- 4 200 845	- 61 498
Disposition enligt föreningsstämma			-61 498	61 498
Avsättning till underhållsfond		589 000	-589 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				228 005
Vid årets slut	31 706 823	4 147 170	- 4 851 343	228 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 262 343
Årets resultat före fondändring	228 005
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 589 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 4 623 338

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 623 338
Totalt	- 4 623 338

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 339 424	2 277 228
Övriga rörelseintäkter	3	71 278	96 465
Summa rörelseintäkter		2 410 702	2 373 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 269 775	-1 576 864
Övriga kostnader	5	-261 476	-235 840
Personalkostnader	6	-112 328	-102 866
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-279 681	-279 682
Summa rörelsekostnader		-1 923 260	-2 195 252
RÖRELSERESULTAT		487 442	178 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 074	14 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 511	-254 576
Summa finansiella poster		-259 437	-240 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		228 005	-61 774
RESULTAT FÖRE SKATT		228 005	-61 774
SKATTER			
Skatt på årets resultat		0	276
Summa skatter		0	276
ÅRETS RESULTAT		228 005	-61 498



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	44 383 612	44 663 293
Summa materiella anläggningstillgångar		44 383 612	44 663 293
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 683 612	44 963 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 650	0
Övriga fordringar		40 676	38 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 869	67 777
Summa kortfristiga fordringar		227 195	106 576
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	983 660	786 671
Summa kassa och bank		983 660	786 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 210 855	893 247
SUMMA TILLGÅNGAR		45 894 467	45 856 540



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 706 823	31 706 823
Underhållsfond		4 147 170	3 558 170
Summa bundet eget kapital		35 853 993	35 264 993
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 851 343	-4 200 845
Årets resultat		228 005	-61 498
Summa fritt eget kapital		-4 623 338	-4 262 343
SUMMA EGET KAPITAL		31 230 655	31 002 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	13 762 646	14 012 646
Summa långfristiga skulder		13 762 646	14 012 646
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 762 646	14 012 646
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		179 788	125 034
Skatteskulder		5 562	4 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	465 816	462 042
Summa kortfristiga skulder		901 166	841 244
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		901 166	841 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 894 467	45 856 540



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	487 442	178 717
Avskrivningar	279 681	279 682
Summa	767 123	458 399
Erhållen ränta	11 074	14 361
Erlagd ränta	-270 511	-254 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507 686	218 184
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-120 619	-40 278
Förändring av rörelseskulder	59 922	74 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 989	251 972
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		4 570 238
Amortering av låneskulder	-250 000	-6 820 238
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-2 250 000
Årets kassaflöde	196 989	-1 998 028
Likvida medel vid årets början	786 671	2 784 699
Likvida medel vid årets slut	983 660	786 671



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	Helt avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 929 996	1 873 752
Hyror bostäder	237 840	237 840
Hyror lokaler	156 132	146 580
Övriga objekt	15 456	19 056
Totalt årsavgifter och hyror	2 339 424	2 277 228



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	525	1 767
El	-268	0
Överlåtelseavgifter	8 478	2 521
Övriga intäkter	2 471	32 105
Kommunikation	60 072	60 072
Totalt övriga rörelseintäkter	71 278	96 465

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 32 107 kr i form av elstöd.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	104 673	103 951
Uppvärmning	393 517	394 386
Vatten och avlopp	130 278	115 506
Avfallshantering	30 095	55 720
Teknisk förvaltning	149 949	129 808
Serviceavtal	34 753	30 153
Besiktningsskostnader	10 153	37 681
Systematiskt brandskyddsarbete	51 273	43 661
Snöröjning	15 581	54 260
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 429	0
Bredband	61 876	61 876
Kabel-TV	28 232	26 764
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 792	3 593
Försäkringar	31 320	27 918
Förbrukningsmaterial	4 996	6 173
Hyressättningsavgift	0	238
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 360	64 966
	1 119 277	1 156 653
Reparationer		
Huskropp	3 144	17 154
Hiss	12 732	14 428
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 369	7 728
Bostäder	11 667	2 422
Vattenskador	9 500	82 176
Övrigt	0	5 281
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 792	8 618
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 392	24 395
Värme, installationer	61 616	7 150
Ventilation, installationer	10 542	6 713
El, installationer	1 744	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	2 425
	150 497	178 488
Planerat underhåll		
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	74 780
Ventilation, installationer	0	115 274
VA & sanitet, installationer	0	29 294
Markytor	0	22 375
	0	241 723
Totalt fastighetskostnader	1 269 774	1 576 865



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Resekostnader	14	0
Förvaltningskostnader	79 602	66 745
Revision	27 350	27 550
Jurist- och advokatkostnader	88 912	21 217
Bankkostnader	940	783
Hyra av anläggningstillgångar	63 058	101 184
Övriga externa tjänster	0	18 361
Övriga externa kostnader	1 600	0
Totalt övriga kostnader	261 476	235 840

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	85 950	78 750
Sociala kostnader	26 378	24 116
	112 328	102 866
Totalt personalkostnader	112 328	102 866

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	279 681	279 682
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	279 681	279 682

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 536 000	23 536 000
Summa:	23 536 000	23 536 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			32 677 795	32 677 795
Mark			15 017 005	15 017 005
Utgående anskaffningsvärden			47 694 800	47 694 800
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 3 031 507	- 2 751 825
Årets avskrivning på byggnader			- 279 681	- 279 682
Utgående avskrivningar			-3 311 188	-3 031 507
Utgående redovisat värde			44 383 612	44 663 293
Varav				
Byggnader			29 366 607	29 646 288
Mark			15 017 005	15 017 005
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			29 716 000	29 716 000
Taxeringsvärde mark			20 578 000	20 578 000
			50 294 000	50 294 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			49 200 000	49 200 000
Lokaler			1 094 000	1 094 000
			50 294 000	50 294 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			127 869	67 777
Summa			127 869	67 777
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			983 660	786 671
Summa			983 660	786 671
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			250 000	250 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			13 762 646	14 012 645
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			14 012 646	14 262 645
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	0,92 %	3 817 408	3 817 408
Stadshypotek	2028-10-30	1,05 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2027-04-30	4,00 %	4 195 238	4 445 238
Summa skulder till kreditinstitut			14 012 646	14 262 646
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-250 000	-250 000
			13 762 646	14 012 646



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	112 956	103 493
Upplupna räntekostnader	44 321	45 988
Förutbetalda intäkter	183 017	165 355
Upplupna revisionsarvoden	26 000	23 400
Upplupna kostnader	99 522	123 806
Summa	465 816	462 042



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrick Lauenburg
Ordförande

Emma Olsson
Ledamot

Elias Odell
Ledamot

Karolina Brandt
Ledamot

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



mary

Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 10:48

SENT BY OWNER:

• 26.05.2025 11:00

DOCUMENT ID:

r12cpi-Mll

ENVELOPE ID:

Hko9TiZzge-r12cpi-Mll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Almbacke

n 2.pdf

17 pages

SHA-512:

1e65e9dd58d131a4e00113393ce6f57c083dc9735c9bce

fad6c4c5c4d2228fc80ed02bfeff3ce06ce0f5ac9f3d426e

df319786b2c17f6d81d3b07fe352f90323

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Veri

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*TIMESTAMP (CET)METHOD DETAILS
PATRICK PETER LAUENBURG	 Signed 26.05.2025 21:16 eID Authenticated26.05.2025 15:59 Low
EMMA ALEXANDRA OLSOEN	 Signed 26.05.2025 21:16 eID Authenticated26.05.2025 11:04 Low
Nils Agne Elias Odell	 Signed 26.05.2025 21:16 eID Authenticated26.05.2025 20:47 Low
Karolina Elsa Brandt	 Signed 26.05.2025 21:45 eID Authenticated26.05.2025 21:45 Low
ERIK MAURITZSON	 Signed 27.05.2025 10:48 eID Authenticated27.05.2025 10:43 Low

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Veri

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almbacken 2 org.nr 769615-2912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almbacken 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- ① identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ② 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.
- ③ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ④ 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.
- ⑤ 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 av Brf Almbacken 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



RB Almbacken 2.pdf

(4625547 byte)

SHA-512: cfaaca574b26f616e11a66ea928cd5d072144
c0c74a0043478ff15dd0766b2784afc5f757d296cc3264
a7328a44575d6a536392e852de3c57a338a00cf3a0201

Underskrifter

2025-05-27 10:48:49 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b4d480e3b25ce9401c2b27384268cb9d1d8c7de19dc320248998ff3674412da49a1df1df0a5de509df73cc604e57817edbc332694bb256041ab8d197d8856
ddb



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 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

Föreningsstämma 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande el och vatten.

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 en föreningsstämma 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 inanspråkats medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva 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 redovisats 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

