

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Alba 1 i Lund

Org.nr. 769638-9191

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

Brf Alba 1 i Lund

Org.nr. 769638-9191

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2020.05.13 under namnet Brf Alba 1 i Lund. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020.08.20. Föreningens ursprungliga stadgar registrerades 2020.08.20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023.07.18.

Föreningens styrelse har sitt säte i Lunds kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Gryningen 3 i Lunds Kommun. Fastigheten består av 85 st. bostadsrättslägenheter fördelat på 1 byggnad med 4 trapphus och har total boarea på 5 467 kvm.

Föreningen och styrelsen har tecknat fastighetsförsäkring hos Folksam fram till 2024.12.01.

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Eklund	Ordförande
Elizabeth Johnson-Bjarnason	Sekreterare
Xiaodong Chen	Ledamot
Fredrik Olsson	Ledamot
David Sanned	Ledamot
Edis Beso	Ledamot
Mattias Strömdal	Ledamot

Anders Helander	Suppleant
Karl-Ola Lundberg	Suppleant
Banasfshen Hajinasab	Suppleant

Revisor

Stämman beslutade att välja Ernst & Young AB org.nr. 556053-5873 som revisionsbolag.

Valberedning

Linda Brolin
Arkin Derakhshin

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie stämma hölls den 18 juni 2024.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt Brf, org.nr. 556061-1500, under perioden 2024.01.01 till 2024.03.31 och av Förvaltning Syd, org.nr. 559007-5080, för perioden 2024.04.01 till 2024.12.31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid första tillträde av lägenheterna så fanns en del lägenheter som fortsatt ägdes av Peab. Under räkenskapsår 2024 har samtliga lägenheter sålts och Peab äger idag inga lägenheter i vår förening.

Stöld och inbrott

Under året har ett antal cykelstöldar inträffat i vår förening. Detta har medfört att många medlemmar förvarar sina cyklar inne i lägenheterna. Dessutom har batterier till föreningens elcyklar stulits genom att dörren till cykelförrådet brutits upp. Dessa har nu ersatts och dörren förstärkts.

Andrahandsuthyrning

Vi har ett stort antal andrahandsuthyrningar i vår förening (i mars 2025 är 12 av 85 lägenheter andrahandsuthyrda). Detta innebär att styrelsen har behövt lägga mycket tid på att hantera ansökningar av andrahandsuthyrning. Övertid så har en policy växt fram för under vilka villkor andrahandsuthyrning beviljas i vår förening. Information om dessa tillsammans med information om varför det är viktigt att medlemmar bor i sina lägenheter.

Trädgård och växter

Vid besiktning av trädgården så framkom att flera växter hade frusit och flera växter hade torkat, och att jordkvaliteten är undermålig. En uppgörelse har träffats mellan PEAB och föreningen om ersättning för döda växter. Föreningen har också köpt in 3 m3 jord för att förbättra överlevnadsmöjligheterna för växterna. Dessutom har vår fastighetsförvaltare genom ett nytt avtal fått utökat mandat att sköta trädgården vid torra perioder på sommaren. Resultatet kommer att utvärderas efter växtsäsongen. För de trädgårdsintresserade har en Trädgårdsgrupp bildats. Det finns plats för ytterligare intresserade i gruppen, till exempel att ta hand om en odlingslåda.

Byte av förvaltare

Under perioden har byte av förvaltare av ekonomiredovisningen skett, från Korrekt till Förvaltning Syd. Detta beroende i huvudsak på förändrad servicenivå från Korrekt. Mycket arbete har lagts ned på överföring av information och kostnadsposter från det gamla systemet till det nya.

Ny kommunikationsplattform för boende i Alba 1 i Lund.

Efter en utvärdering av olika lösningar beslutade styrelsen att välja Boappa som plattform för kommunikation inom vår förening. BoAppa möjliggör tvåvägskommunikation mellan alla boende (medlemmar o andra) i vår fastighet både enskilt och till alla. Lösningen används flitigt för allt ifrån styrelseinformation, till fråga om borttappad post.

Sociala sammankomster

Under året har tre sammankomster genomförts på vår gemensamma innergård, med fika, lekar och samkväm. Deltagarantalet har varit omkring 25 personer varje gång. Till exempel, hade vi julmingel i december med glögg, julgran och ljusslingor.

Kontaktgrupp Brunnshög Södra

En kontaktgrupp har etablerats mellan de sju olika bostadsrättsföreningarna på södra Brunnshög. Vi har många gemensamma intressen, så som trafiksituationen i vårt område, höjda avgifter från VA Syd etc. Förhoppningen är att vi tillsammans ska kunna stötta och hjälpa varandra och driva gemensamma ärenden.

Styrelsearbete

Styrelsen har haft regelbundna möten en gång i månaden och börjat etablera rutiner för sitt arbete. Det har varit mycket information och ansvar att ta över och sätta sig in. Som en hjälp i detta har styrelsen gått den utbildning som PEAB utlovade när vi tog över från byggstyrelsen, vilket gav en bra grundförståelse för vad arbetet omfattar och vilket ansvar styrelsen har för föreningen. För att fördela ansvaret och arbetet mellan styrelsemedlemmarna, så har olika ansvarsområden identifierats så som ekonomi, kommunikation, fastighet o teknik, trädgård och andrahandsuthyrning och förändring i lägenhet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 137

Tillkommande medlemmar: 17

Överlåtelse under året: 8 st

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid årets slut: 143

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023
Nettoomsättning	4 996	-
Resultat efter finansiella poster	-1 097	-
Soliditet (%)	76,25	65,95
Balansomslutning	300 890	325 349
Kassalikviditet (%)	152,42	28,5
Årsavgift (kr/kvm)	808	-
Skuldsättning (kr/kvm)	12 832	20 093
Sparande (kr/kvm)	128	-
Räntekänslighet (%)	15,87	-
Energikostnad (kr/kvm)	134	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5 467 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5 467 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar år 2024 en förlust med 1 096 831 kr. Sparandet per kvm uppgår till 128 kr. Eftersom föreningen ännu inte har upprättat någon underhållsplan så är det osäkert att bedöma om sparandet per kvm är tillräckligt jämfört med de kostnader som en underhållsplan skulle indikera. I budgeten för år 2025 räknar föreningen med ett sparande på 89 kr per kvm.

När underhållsplanen är upprättad så kommer föreningen att ha ett bra underlag för beslut om framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	214 580 000	0	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					-1 096 831
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	214 580 000	0	0	0	-1 096 831

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

0

Årets resultat

-1 096 831

-1 096 831

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond

164 010

Ianspråktagande av yttre underhållsfond

0

Balanseras i ny räkning

-1 260 841

-1 096 831

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Alba 1 i Lund

Org.nr. 769638-9191

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 995 660	0
Övriga rörelseintäkter		51 051	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 046 711</u>	<u>0</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och externa kostnader	3	-1 697 963	0
Personalkostnader	4	-65 579	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 797 783	0
Summa rörelsekostnader		<u>-3 561 325</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		1 485 386	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter		34 205	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 616 422	0
Summa finansiella poster		<u>-2 582 217</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 096 831	0
Resultat före skatt		-1 096 831	0
Årets resultat		<u>-1 096 831</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	298 936 217	85 000 000
Pågående nyanläggningar	6	0	208 579 372
Summa materiella anläggningstillgångar		298 936 217	293 579 372
Summa anläggningstillgångar		298 936 217	293 579 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	14 099 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 896	121 551
Summa kortfristiga fordringar		89 896	14 221 383
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 864 307	17 358 285
Summa kassa och bank		1 864 307	17 358 285
Summa omsättningstillgångar		1 954 203	31 579 668
SUMMA TILLGÅNGAR		300 890 420	325 159 040

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	230 550 000	214 580 000
Summa bundet eget kapital	230 550 000	214 580 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0	0
Årets resultat	-1 096 831	0
Summa fritt eget kapital	-1 096 831	0

Summa eget kapital	229 453 169	214 580 000
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	70 155 178	0
Summa långfristiga skulder		70 155 178	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	354 168	95 914 761
Förskott från kunder		0	13 870 000
Leverantörsskulder		131 541	156 741
Skatteskulder		281 984	397 984
Övriga skulder		29 185	158 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	485 195	81 399
Summa kortfristiga skulder		1 282 073	110 579 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 890 420	325 159 040
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Alba 1 i Lund

Org.nr. 769638-9191

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 485 386	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 797 783	0
Erhållen ränta mm		34 205	0
Erlagd ränta		-2 616 422	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		700 952	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		14 099 832	-14 099 832
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		31 655	-90 321
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-25 200	-7 843 259
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-13 711 174	14 493 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 096 065	-7 539 624
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-7 154 628	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	6	0	-79 897 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 154 628	-79 897 110
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		15 970 000	206 780 000
Upptagna långfristiga lån		70 155 178	-109 765 900
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-95 560 593	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 435 415	97 014 100
Förändring av likvida medel		-15 493 978	9 577 366
Likvida medel vid årets början		17 358 285	7 780 919
Likvida medel vid årets slut		1 864 307	17 358 285

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Fond för yttre underhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boarea. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnader

Antal år
120

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt ovanstående.

Redovisning av intäkter

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifterna och hyrorna aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är skattebefriad för bostadsdelen 15 år efter färdigställd byggnation. Inkomst; Bostadsrättsföreningen betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte tillhör fastigheten skall tas upp till beskattning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 419 675	0
Garantiersätt. avg & hyror	139 632	0
Triple Play, ej moms	171 724	0
Avläsning el, moms	153 180	0
Överlåtelseavgifter	17 814	0
Pantsättningsavgifter	43 766	0
Andrahandsuthyrning	49 141	0
Övriga intäkter	728	0
	4 995 660	0
		10

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Entreprenadkost fastighetsskötsel	143 313	0
Fastighetskötsel utöver avtal	29 342	0
Hissbesiktning	6 459	0
Hiss serviceavtal	42 120	0
Bevakningskostnader	7 201	0
Övriga serviceavtal	5 898	0
Övriga serviceavtal (IMD mätn)	26 175	0
Summa fastighetsskötsel	260 508	0
Löpande underhåll	2024	2023
Reparation bostäder	10 529	0
Reparation av installationer	11 834	0
Underhåll av markytor	1 909	0
Reparation hissar	3 005	0
Summa löpande underhåll	27 277	0
Taxebundna kostnader	2024	2023
Fastighetsel	184 163	0
Fjärrvärme	380 407	0
Vatten och avlopp	167 374	0
Renhållning	215 052	0
Summa taxebundna kostnader	946 996	0
Övriga driftskostnader	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 324	0
Hemsida	2 773	0
Triple Play	187 073	0
Vinterunderhåll	32 419	0
Beräknad fastighetsskatt	-4 325	0
Summa övriga driftskostnader	283 264	0
Summa Driftskostnader	1 518 045	0

Not 4 Personal

	2024	2023
Styrelsen:		
styrelsearvode	51 999	0
	51 999	0
Sociala kostnader	13 580	0
Summa styrelse och övriga	65 579	0

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 000 000	0
Inköp	215 734 000	85 000 000
Utgående anskaffningsvärden	300 734 000	85 000 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 797 783	0
Utgående avskrivningar	-1 797 783	0
Redovisat värde	298 936 217	85 000 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	33 000 000	37 496 000
Byggnader	126 000 000	33 000 000
	159 000 000	70 496 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 579 372	128 682 262
Nyanskaffningar	0	79 897 110
Omklassificeringar	-208 579 372	0
Utgående anskaffningsvärden	0	208 579 372
Redovisat värde	0	208 579 372

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenumm er	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SEB	48235239	3,850 %	2026-01-28	23 286 679	354 168
SEB	48235263	3,630 %	2027-01-28	23 611 333	0
SEB	48235336	3,560 %	2028-01-28	23 611 334	0
				70 509 346	354 168
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					70 155 178
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					68 738 506

Not 8 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	27 179	0
Upplupna värmekostnader	49 648	0
Upplupna vattenkostnader	15 673	0
Upplupna kostnader renhållning	18 215	0
Upplupna utgiftsräntor	21 618	0
Förutbetalda avgifter/hyror	352 862	66 399
Upplupna revisionskostnader	0	15 000
	485 195	81 399

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	70 834 000	70 834 000
Summa ställda säkerheter	70 834 000	70 834 000

Not 10 Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
------------------------------	------------	------------

Inga

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Årsavgifter / Kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningen har lämnats den dag som framgår enligt vår elektriska signatur

Bengt Eklund

Fredrik Olsson

Elizabeth Johnson Bjarnason

Xiaodong Chen

Edis Beso

Mattias Strömdal

David Sanned

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår enligt vår elektriska signatur.

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Alba 1 i Lund org.nr 769638-9191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Alba 1 i Lund för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Shape the future
with confidence

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 Bostadsrättsförening Alba 1 i Lund för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 trygghande 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.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor