

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

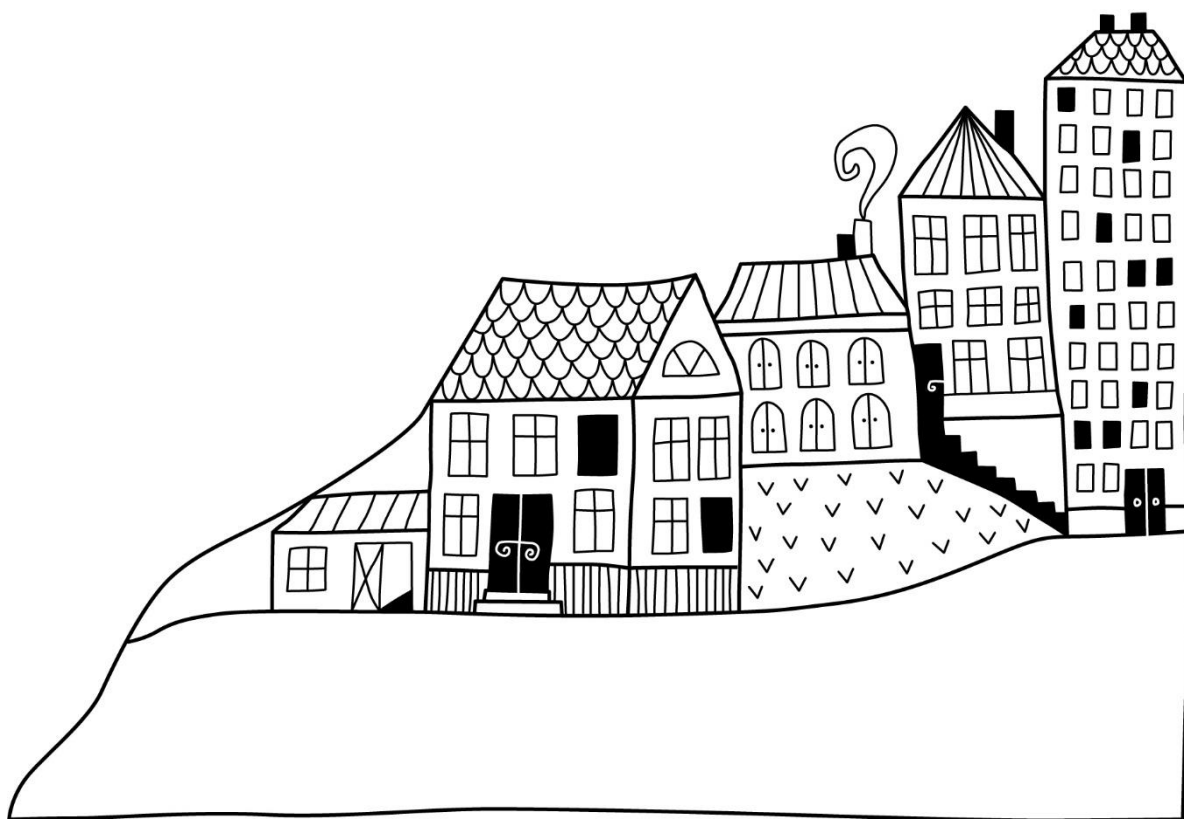
Bonum Bostadsrättsförening ALBA
Org. nr: 769622–0859





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening ALBA får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-20. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-14.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg kommun.

Årets resultat är negativt men något bättre än föregående år.
I resultatet ingår avskrivningar med 586 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 258% till 361%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 48 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Embla 2 med adress Fänriksgatan 1–3 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter uppförd 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Dessutom tillkommer

Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	1	Antal garage	23
2 rum och kök	16	Antal p-platser	6
3 rum och kök	8	Antal lokaler	3
4 rum och kök	4		

Total tomtarea	1 497 m ²
Total bostadsarea	2 294 m ²
Total lokalarea	48 m ²
Årets taxeringsvärde	54 019 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 218 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Brödbutik	48

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,92 % av föreningens nettoomsättning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice & systematiskt brandskyddsarbete
Riksbyggen	Hyreskontrakt & -garanti garage
Öresundskraft	Stadsnät (fiber) & leverans el
Luleå Energi	Elhandel
Anticimex	Fågelsäkring
Torverk Industrial Doors	Serviceavtal garageport
Assa Abloy	Underhåll dörrautomation
ThyssenKrupp Elevator	Hisservice
Klottrets fiende no 1	Sopkärilstvätt

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen *Embla GA1* tillsammans med RBF Celsiana.

Föreningens andelstal är 45 procent.

Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningarnas och fastigheternas gemensamma behov av kvarterspark, garage, planteringar m.m. Kostnaden för drift och underhåll skall enligt anläggningsbeslut delas Alba 45 procent och Celsiana 55 procent.

Föreningen arbetar, tillsammans med Riksbyggen och RBF Celsiana, för att underhållskostnaden ska specificeras i ett separat kontrakt avseende fastighetsförvaltning för gemensamhetsanläggningen.

Den förbrukning som förekommer i gemensamhetsanläggningen är elförbrukningen för drift av cirkulationspumpar (5201-P1, 5601-P1A, 5601-P1B), spillvattenpump (5301-P1), frånluftfläkt garage (5703-FF1), garageport, belysning och vägguttag garage samt viss belysning och uttag för julgran i kvartersparken. Elförbrukningen för gemensamhetsanläggningen mäts i en underfördelning i fördelning N2A1 och i N2A5.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 344 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 295 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga eviga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Brytskydd dörrar	2016/2017
Gemensamma utrymmen	2018/2019
Gemensamma utrymmen	2019/2020
Underhållsspolning	2020/2021
Byte IMD	2022/2023 & 2023/2024
Byte DUC och värmemängdsmätare	2023/2024
Underhållsspolning	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fågelsäkring	5 388
Diverse underhållsåtgärder i fastigheten	10 769
Styrbyte DUC	9 032
Byte passagesystem	290 223
Rörligt arvode	28 718

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Olsson	Ordförande	2025/2026
Roland Håkansson	Vice ordförande	2026/2027
Kerstin Marthinsson	Ledamot	2026/2027
Ann Christin Lilja	Ledamot	2025/2026
Ingrid Sjunnesson	Ledamot	2026/2027
Linus Martinsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Kennedy-Olsson	Suppleant	2026/2027
Ingela Strand	Suppleant	2025/2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision och Redovisning AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2025/2026
Klas Sörensson	Förtroendevald revisor	2025/2026
Margareta von Scheele	Revisorssuppleant	2025/2026
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Sjöholm (sammankallande)		2025/2026
Per Unger		2025/2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året röstat för att anta nya normalstadgar. Både omröstningarna är genomförda och stadgarna registrerades den 14 februari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till noll personer. Årets avgående medlemmar uppgår till noll personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

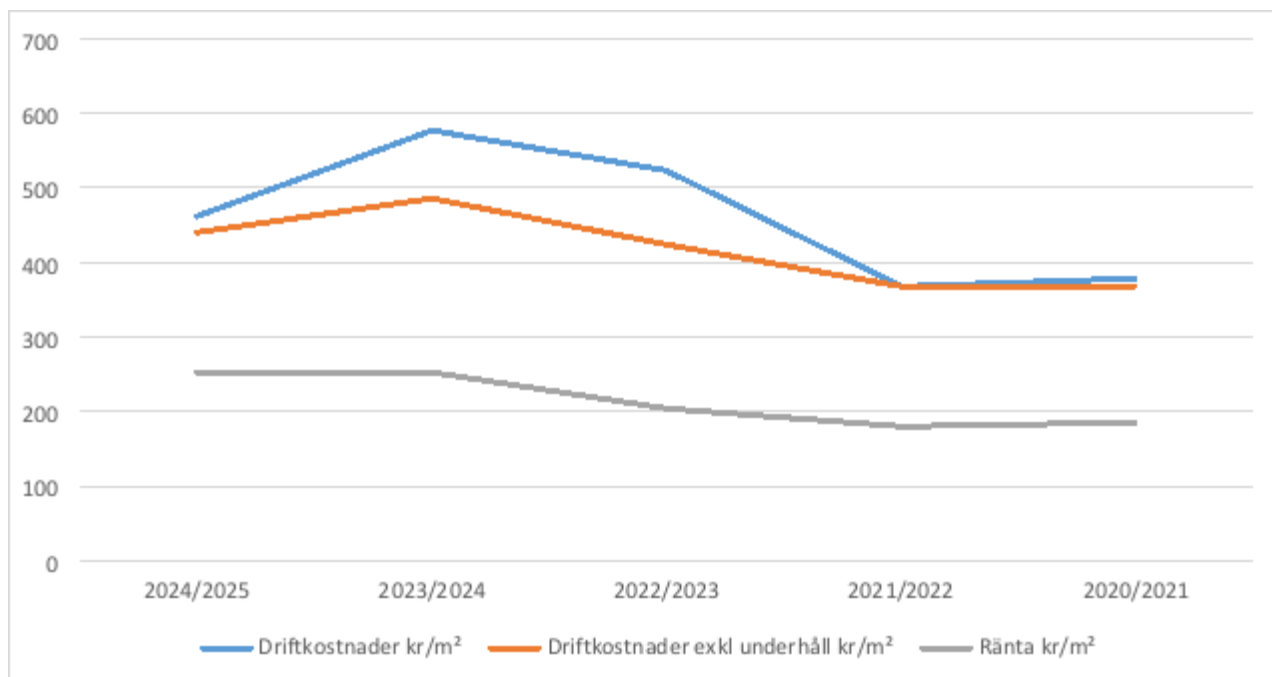
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 426	2 301	2 091	2 106	2 081
Resultat efter finansiella poster*	-447	-521	-98	-67	-109
Resultat exkl. avskrivningar	139	65	488	519	473
Soliditet %*	62	62	63	62	62
Likviditet %	361	258	240	17	320
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	78	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	960	912	849	829	817
Driftkostnader kr/kvm	585	577	523	366	378
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	438	484	422	366	366
Energikostnad kr/kvm*	260	252	231	197	188
Sparande kr/kvm*	206	121	309	222	214
Skuldsättning kr/kvm*	11 943	11 989	12 030	12 409	12 443
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 193	12 240	12 282	12 669	12 703
Räntekänslighet %*	12,7	13,4	14,5	15,3	15,6

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, om än bättre än tidigare år. För att fortsätta arbeta mot ett positivt resultat har föreningen valt att höja årsavgiften kommande räkenskapsår i paritet med vad som föreslås enligt upprättad budget. Föreningen arbetar även med att sätta av likvida medel på räntebärande sparkonto. Ytterligare åtgärder värda att nämnas är att föreningen arbetat proaktivt med lånestocken och tidigare bundit sina lån på längre tid med en fördelaktigare ränta.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 500 000	4 207 453	-5 785 941	-520 678
Disposition enl. årsstämmobeslut			-520 678	520 678
Reservering underhållsfond		1 295 000	-1 295 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-344 130	344 130	
Årets resultat				-446 844
Vid årets slut	49 500 000	5 158 323	-7 257 489	-446 844

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 306 619
Årets resultat	-446 844
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 295 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	344 130
Summa	-7 704 333

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 7 704 333
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 425 654	2 301 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 949	9 236
Summa rörelseintäkter		2 430 603	2 310 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 370 096	-1 350 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 626	-298 187
Personalkostnader	Not 6	-36 310	-38 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-586 088	-586 088
Summa rörelsekostnader		-2 310 120	-2 273 619
Rörelseresultat		120 483	36 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 055	30 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-586 382	-588 570
Summa finansiella poster		-567 327	-557 656
Resultat efter finansiella poster		-446 844	-520 678
Årets resultat		-446 844	-520 678

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	73 872 468	74 450 106
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 521	11 971
Summa materiella anläggningstillgångar		73 875 989	74 462 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		73 919 489	74 505 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	105
Övriga fordringar	Not 14	5 358	5 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	78 864	82 854
Summa kortfristiga fordringar		84 222	88 114
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 306 668	1 327 763
Summa omsättningstillgångar		1 390 890	1 415 877
Summa tillgångar		75 310 379	75 921 455



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 500 000	49 500 000
Fond för yttre underhåll		5 158 323	4 207 453
Summa bundet eget kapital		54 658 323	53 707 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 257 489	-5 785 941
Årets resultat		-446 844	-520 678
Summa fritt eget kapital		-7 704 333	-6 306 619
Summa eget kapital		46 953 991	47 400 834
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 971 396	27 971 396
Summa långfristiga skulder		27 971 396	27 971 396
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	107 024
Leverantörsskulder	Not 18	25 977	71 732
Skatteskulder	Not 19	1 628	0
Övriga skulder	Not 20	-1 526	-1 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	358 914	371 544
Summa kortfristiga skulder		384 992	549 224
Summa eget kapital och skulder		75 310 379	75 921 455



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	120 483	36 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	586 088	586 088
	706 571	623 067
Erhållen ränta	28 377	22 981
Erlagd ränta	-586 589	-588 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 360	57 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 430	12 379
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-57 001	-109 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 929	-40 230
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-107 024	-96 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 024	-96 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-21 095	-136 998
Likvida medel vid årets början	1 327 763	1 464 761
Likvida medel vid årets slut	1 306 668	1 327 763



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 965 704	1 872 064
Hyror, lokaler	70 872	68 700
Hyror, garage	176 640	176 640
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 360	-63 765
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-4 800
Vattenavgifter	41 099	33 484
Elavgifter	195 327	186 421
Övriga lokalintäkter	900	300
Övriga avgifter	6 000	6 000
Övriga ersättningar	6 873	11 925
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-8
Summa nettoomsättning	2 425 654	2 301 361

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	4 949	9 236
Summa övriga rörelseintäkter	4 949	9 236

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-344 130	-217 848
Reparationer	-48 039	-151 437
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 190	-12 180
Försäkringspremier	-35 272	-30 845
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 857	-23 802
Serviceavtal	-19 881	-29 701
Obligatoriska besiktningar	-33 981	-23 066
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 510	-9 977
Snö- och halkbekämpning	-14 682	-13 843
Förbrukningsinventarier	-16 488	-9 826
Vatten	-81 382	-69 485
Fastighetsel	-272 501	-302 656
Hushållsel	-15 656	-14 295
Uppvärmning	-238 580	-204 693
Sophantering och återvinning	-19 654	-22 650
Förvaltningsarvode drift	-196 894	-214 645
Summa driftskostnader	-1 079 873	-1 350 448

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-245 510	-224 814
IT-kostnader	-5 918	-5 770
Arvode, yrkesrevisorer	-19 796	-17 306
Övriga förvaltningskostnader	-32 644	-31 845
Kreditupplysningar	-149	-993
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-7 496
Representation	-4 463	0
Kontorsmateriel	-4 105	-6 605
Telefon och porto	-357	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 885	0
Bankkostnader	-2 631	-2 734
Övriga externa kostnader	-169	-625
Summa övriga externa kostnader	-317 626	-298 187

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-27 500	-27 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-7 500
Sociala kostnader	-3 310	-3 896
Summa personalkostnader	-36 310	-38 896

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-577 638	-577 638
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 450	-8 450
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-586 088	-586 088

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 972	30 102
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	31
Övriga ränteintäkter	83	780
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 055	30 914

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-586 382	-588 570
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-586 382	-588 570

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	68 402 000	68 402 000
Mark	12 050 000	12 050 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 452 000	80 452 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 001 894	-5 424 255
-----------	------------	------------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning Byggnader	-577 638	-577 638
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	73 872 468	74 450 106
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	61 822 468	62 400 106
Mark	12 050 000	12 050 000

Taxeringsvärden

Bostäder	44 000 000	50 000 000
Lokaler	1 350 000	1 218 000

Totalt taxeringsvärde

54 019 000	51 218 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 350 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 669 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
AC brödbutik	42 251	42 251
	42 251	42 251
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 280	-21 829
Årets avskrivningar		
AC brödbutik	-8 450	-8 450
Akkumulerade avskrivningar		
AC brödbutik	-38 730	-30 280
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 730	-30 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 521	11 971
Varav		
Inventarier och verktyg (AC Brödbutik)	3 521	11 971

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	43 500	43 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	43 500	43 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Kundfordringar	0	105
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	105

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	0	382
Skattekonto	5 358	4 773
Summa övriga fordringar	5 358	5 155



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 925	20 247
Förutbetalda försäkringspremier	12 193	10 886
Förutbetalda driftkostnader	6 151	5 914
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 033	31 702
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	966	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 595	14 105
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 864	82 854

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	918 502	890 208
Transaktionskonto	388 166	437 556
Summa kassa och bank	1 306 668	1 327 763

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	27 971 396	28 078 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-107 024
Långfristig skuld vid årets slut	27 971 396	27 971 396

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,19%	2027-03-25	9 199 074,00	0,00	35 082,00	9 163 992,00
SWEDBANK	3,98%	2028-04-25	8 789 673,00	0,00	35 971,00	8 753 702,00
SWEDBANK	1,27%	2030-04-25	10 089 673,00	0,00	35 971,00	10 053 702,00
Summa			28 078 420,00	0,00	107 024,00	27 971 396,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	25 977	47 033
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	24 699
Summa leverantörsskulder	25 977	71 732

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	1 628	0
Summa skatteskulder	1 628	0

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	-1 526	-1 033
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-43
Summa övriga skulder	-1 526	-1 076

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	52 973	53 180
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 819
Upplupna elkostnader	28 688	30 417
Upplupna vattenavgifter	15 083	27 403
Upplupna värmekostnader	17 707	32 304
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	362
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 284	189 059
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 914	371 544

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	30 952 000	30 952 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 12/12 2025

Årsredovisningen undertecknas enligt vad som framgår av sidan för digital signatur.

Gunnel Olsson

Roland Håkansson

Ann Christin Lilja

Kerstin Marthinsson

Ingrid Sjunnesson

Linus Martinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats och signerats enligt vad som framgår av sidan för digital signatur.

Azets Revision och Redovisning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Klas Sörensson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565001758

Dokument

Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-12-15 15:46:23 CET (+0100) av Linus
Martinsson (LM)
Färdigställt 2025-12-29 14:10:48 CET (+0100)

Signerare

Linus Martinsson (LM)
Riksbyggen
linus.x.martinsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINUS MARTINSSON"
Signerade 2025-12-15 15:47:04 CET (+0100)

Gunnel Olsson (GO)
3673olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNEL OLSSON"
Signerade 2025-12-15 16:40:37 CET (+0100)

Roland Håkansson (RH)
roland.hakansson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND HÅKANSSON"
Signerade 2025-12-16 08:36:56 CET (+0100)

Ann Christin Lilja (ACL)
lottalilja54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN
CHRISTIN LILJA"
Signerade 2025-12-17 08:03:16 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565001758

Ingrid Sjunnesson (IS)
ingridmsjunnesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID SJUNNESSON"
Signerade 2025-12-19 10:18:09 CET (+0100)

Kerstin Marthinsson (KM)
kerstin.marthinsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN MARTHINSSON"
Signerade 2025-12-15 16:53:53 CET (+0100)

Klas Sörensson (KS)
klas.sorensson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KLAS
SÖRENSSON"
Signerade 2025-12-20 11:23:29 CET (+0100)

Per Jacobsson (PJ)
per.jacobsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2025-12-29 14:10:48 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening ALBA, org.nr 769622-0859.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening ALBA för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 augusti 2025 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bonum Bostadsrättsförening ALBA för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Klas Sörensson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Undertecknare

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-12-29 13:12:33 UTC



KLAS SÖRENSSON

Undertecknare

Serienummer: 902494f192eca0[...]e9cae1b6ab40a

IP: 98.98.xxx.xxx

2025-12-29 13:21:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

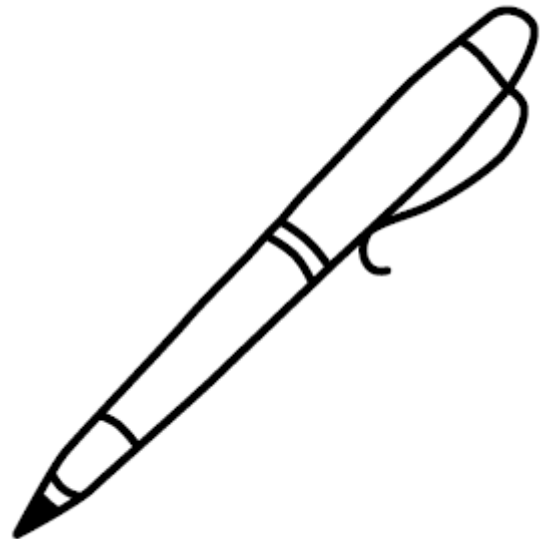
Styrelsens ord

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex protokollförda möten.

Stämma 2024/2025.

Extrastämma om val av extern revisor.

Bonummötena på tisdagar har varit välbesökta. Vi har bland annat haft glöggträff, julmat, besök av polisen som pratade om telefonbedrägerier, vinprovning samt midsommarlandgång.



Bonum Bostadsrättsförening ALBA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bonum Bostadsrättsförening
ALBA i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

