

2024

Årsredovisning

Brf Albäcken



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Albäcken

789200-0840

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Albäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Albäcken 15, 16, 17, 18 och Södermalm 1:30, 1:31 och 1:7 bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1961-05-17. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 33-41, Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter och 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

9 stycken	1 rum med kokvrå,
8 stycken	1 rum och kök,
21 stycken	2 rum och kök,
17 stycken	3 rum och kök,
21 stycken	4 rum och kök,
8 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 603 m²

Total lokalyta: 964 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov kommande. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Föreningen har en underhållsplan som löper från 2024 till 2073 och som uppdateras kontinuerligt.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Bredband	2002
Inglasning balkonger	2005
Carportar	2008
Ventilation	2011
Lägenhetsdörrar	2011
Asfaltering ICA's parkering	2013
Förvärv lokal att användas som gästlägenhet och samlingslokal 2014	
Renovering av tvättstugor	2015
Gästlägenhet, samlingslokal, passersystem och bokningssystem	2016
Molokar	2018
Relaxavdelning, bastu, gym	2020
Relining av avlopp och stammar	2021-2022
Elbilsladdare	2024

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det löpande underhållet uppgått till 582 246 kronor. Årets periodiskt underhåll har uppgått till 287 798 kronor och har bestått av anläggande av elbilsladdare, ny tortumlare samt påbörjande av flytt av gymmet till en nyrenoverad större lokal. Elbilsladdaren aktiveras för avskrivning under 10 år och torktummlaren 5 år.

Föreningen har löst ett av sina lån på 583 200 kronor samt amorterat 364 478 på sina övriga lån. Samtliga åtgärder har finansierats med egna medel.

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 2% från 2025-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: 106 Stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: 109 Stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Morgan Grafström	Ordförande
	Susann Israelsson	Ledamot
	Angelica Sikström	Ledamot
	Johan Svensson	Ledamot
	Lena Östman	Ledamot
Suppleant	Michaela Engstrand	
	Carina Englund	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-01.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 821	5 708	5 433	5 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	548	783	432	-4 393
Soliditet, %	20,46	16,91	13,16	9,82
Årsavgift bostäder per kvm boyta, kr	634	622	603	586
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	679	666	646	627
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,23	84,22	82,82	85,42
Energikostnad per kvm, kr	217	203	175	156
Skuldsättning per kvm, kr	1 680	1 805	1 856	1 909
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 760	1 891	1 945	2 000
Genomsnittlig skuldränta, %	2,09	1,60	1,35	1,41
Sparande per kvm, kr	187	231	259	254
Räntekänslighet, %	2,59	2,84	3,01	3,19

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	752 798	1 490 081	0	782 922	3 025 801
Avsättning till fond för yttre underhåll		782 922	-782 922		0
Omföring av föregående års resultat			782 922	-782 922	0
Årets resultat				558 463	558 463
Belopp vid årets utgång	752 798	2 273 003	0	558 463	3 584 264

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	0
årets vinst	558 463
	558 463
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	241 953
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-137 738
i ny räkning överföres	454 248
	558 463

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 821 492	5 708 452
Summa rörelseintäkter		5 821 492	5 708 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 850 628	-3 587 040
Övriga externa kostnader		-263 049	-248 736
Personalkostnader	4	-224 672	-208 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-711 834	-709 295
Summa rörelsekostnader		-5 050 183	-4 753 965
Rörelseresultat		771 309	954 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 351	49 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 197	-221 074
Summa finansiella poster		-212 846	-171 565
Resultat efter finansiella poster		558 463	782 922
Resultat före skatt		558 463	782 922
Årets resultat		558 463	782 922

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	11 371 998	11 957 939
Maskiner och inventarier	7	15 470	29 384
Övriga materiella anläggningstillgångar		38 080	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 425 548	11 987 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätt/bostadsrättslokal	8	362 203	362 203
Summa finansiella anläggningstillgångar		362 203	362 203
Summa anläggningstillgångar		11 787 751	12 349 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		41 227	101 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 017	291 817
Summa kortfristiga fordringar		233 244	393 269
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	5 495 214	5 146 327
Summa kassa och bank		5 495 214	5 146 327
Summa omsättningstillgångar		5 728 458	5 539 596
SUMMA TILLGÅNGAR		17 516 209	17 889 122

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		752 798	752 798
Fond för yttre underhåll		2 273 003	1 490 081
Summa bundet eget kapital		3 025 801	2 242 879
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		558 463	782 922
Summa fritt eget kapital		558 463	782 922
Summa eget kapital		3 584 264	3 025 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 210 990	8 089 214
Summa långfristiga skulder		7 210 990	8 089 214
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		619 349	586 100
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	5 502 892	5 572 346
Skatteskulder		16 081	13 803
Övriga skulder	11	25 776	26 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		556 857	575 798
Summa kortfristiga skulder		6 720 955	6 774 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 516 209	17 889 122

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		558 463	782 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		711 834	709 295
Betald skatt		2 278	5 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 272 575	1 498 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		160 025	-63 734
Förändring av leverantörsskulder		33 249	403 342
Förändring av kortfristiga skulder		-19 223	43 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 446 626	1 881 218
Investeringsverksamheten			
Investeringar i markanläggningar		-111 980	0
Investeringar i maskiner och inventarier		-38 080	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-150 060	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-947 678	-384 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-947 678	-384 672
Årets kassaflöde		348 888	1 496 546
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 146 327	3 649 781
Likvida medel vid årets slut		5 495 215	5 146 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Bredband, datasystem	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 001 210 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostadsrätter och lokaler	4 903 656	4 807 412
Hyror parkeringar	140 552	142 971
Hyror lokaler	67 968	64 392
Hyror carport	79 475	78 625
Hysesintäkter	6 500	6 500
Balkongtillägg	209 880	209 809
Gemensamhetsel	280 385	280 323
Bredband	97 094	99 766
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 513	8 854
Gästlägenhet	14 200	9 800
Ersättning övrigt	3 138	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 132	0
	5 821 493	5 708 452

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	582 246	474 554
Periodiskt underhåll	137 738	253 804
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	336 931	320 134
Uppvärmningskostnader	927 183	885 050
Vatten- och avloppsavgifter	375 116	289 127
Elavgifter	341 032	358 363
Renhållning	201 898	108 161
Snöröjning	415 521	386 628
Förbrukningsinventarier/material	19 622	24 642
Fastighetsförsäkring	137 794	119 602
TV, bredband	186 117	180 990
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	189 430	185 986
	3 850 628	3 587 041

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	165 200	158 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	59 472	50 094
Summa	224 672	208 894

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 757 583	29 757 583
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	474 650	474 650
Årets anskaffningar	111 980	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 344 213	30 232 233
Ingående avskrivningar	-18 526 294	-17 828 374
Årets avskrivningar	-697 920	-697 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 224 214	-18 526 294
Mark	252 000	252 000
Utgående värde mark	252 000	252 000
Utgående redovisat värde	11 371 999	11 957 939
Taxeringsvärden byggnader	57 496 000	57 496 000
Taxeringsvärden mark	23 155 000	23 155 000
	80 651 000	80 651 000
Taxeringsvärde bostäder	75 400 000	75 400 000
Taxeringsvärde lokaler	5 251 000	5 251 000
	80 651 000	80 651 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 841 000	16 841 000
	16 841 000	16 841 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 600	92 600
Årets anskaffning	38 080	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 680	92 600
Ingående avskrivningar	-63 215	-51 840
Årets avskrivningar	-13 914	-11 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 129	-63 215
Utgående redovisat värde	53 551	29 385

Not 8 Bostadsrätt/bostadsrättslokal

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätt 01-303	7 203	7 203
Bostadsrättslokal 01-301	355 000	355 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 203	362 203
Utgående redovisat värde	362 203	362 203

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	1 649 208	1 807 339
Nordea sparkonto	3 400 682	3 338 988
Handelsbanken	445 325	0
5 495 215	5 495 215	5 146 327

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,90	3 mån	1 484 748	1 549 772
Stadshypotek AB	3,50	3 mån	3 139 920	3 210 480
Stadshypotek AB	1,28	2025-06-01	701 480	741 480
Stadshypotek AB	1,02	2026-04-30	1 825 000	1 875 000
Stadshypotek AB	1,39	2026-10-30	456 424	482 760
Stadshypotek AB	1,77	2027-03-01	1 524 579	1 560 663
Stadshypotek AB	1,32	2028-07-30	1 256 731	1 271 055
Stadshypotek AB	1,66	2031-04-30	2 325 000	2 375 000
Stadshypotek AB				595 350
			12 713 882	13 661 560
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 502 892	-5 572 346

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 952 242 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års amortering: 176 744 kr

Nästa års omsättning av lån: 5 326 148 kr

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	25 776	26 060
	25 776	26 060

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Morgan Grafström
Ordförande

Susann Israelsson

Angelica Sikström

Johan Svensson

Lena Östman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning och revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

Lars Morgan Grafström

aa285b76-3abd-411f-a4c5-5822e99e5c47 - 2025-05-21 19:00:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 139dccc3-1ad7-49bb-9c6d-c7d1d7dc0c9c - SE

Susann Birgitta Israelsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BrfAlbäcken

7f5fe7a2-ae8f-471c-8443-04ba499d4b43 - 2025-05-26 18:23:17 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b84b8827-bb36-4c6c-894d-c098461a32e4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

LINDA PETRA ANGELICA SIKSTRÖM

9ad5f432-e7c4-4740-be35-b059afd224f0 - 2025-05-26 20:13:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d808ab8c-0ae6-4964-8e89-bc533c4a7d52 - SE

LENA ÖSTMAN

4aeb9b3e-221d-4561-a5b3-67444030025f - 2025-05-26 20:25:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4ae15147-cea9-4627-9f23-54d7b68354ba - SE

Karl Johan Svensson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Albäckens Brf

17b0fbb8-44b4-4a48-9179-1da7d35ecaf5 - 2025-05-26 22:52:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6f76de5f-d2b6-4727-8b99-476826aa24d6 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

81fc6e46-6814-4110-b2ea-d201b23b926e - 2025-05-27 10:23:17 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 819e28d1-abe6-481f-96dc-fca384c8031c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Albäcken

Org.nr. 789200-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Albäcken 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 revisionsssed 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Albäcken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 09:22

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund · 27.05.2025 09:20

DOCUMENT ID:

rkK6vJQzlg

ENVELOPE ID:

B1upD1mGlg-rkK6vJQzlg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Albäcken.pdf

4 pages

SHA-512:

4df81 dda09e42543b3056df0cf3aa2416a955c4f94b3e7f
307857164b884d06fceb1fa0ac0b71fb8d5394df557c60c
7135ecfabdfb033195108be0039a789635

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	Signed	27.05.2025 09:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	27.05.2025 09:21	Low	IP: 89.189.201.248

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor