

# Årsredovisning 2023

Brf Allén i Limhamn

769616-7282



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Allén i Limhamn

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Annetorpsgården 6	2011	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 5 431 kvm. Byggnadernas totalyta är 6947 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Roland Holmqvist	Ordförande
Anita Hjortsberg	Styrelseledamot
Benny Harrtoft	Styrelseledamot
Daniel Budtz	Styrelseledamot
Miloslav Janda	Styrelseledamot

### Valberedning

Bo Jönsson  
Lars Åke Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

KPMG AB Revisor Andréa Åkesson

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

**2024** ● Underhåll av värmesystem

Byte av fogar enligt rekommendation av sakkunnigt företag. Reparation av puts på skadade betongsargar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningar har bundit lån på 17.500.000 SEK per 2023.06.30 till en räntesats på 4,28% med en bindningstid till 2026.06.30.

Skulden på fastigheten uppgår nu till 52.000.000 SEK.

Ekonomin är fortsatt god, föreningen har kreditvärdighet A.

Lån uträknat per kvadratmeter är 9.575 SEK. Avgiften per kvadratmeter är 706 SEK.

Styrelsen beslutade i november 2023 att hålla avgifterna från och med januari 2024 oförändrade.

### Förändringar i avtal

Föreningen har förlängt avtal med Nabo avseende fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning till 2025-12-31. Föreningen har rörligt elpris med E.O.N. som leverantör till 2024.06.30.

### Övriga uppgifter

Föreningen har investerat i ett nytt system för fjärravläsning av elförbrukning. Föreningen har tagit i bruk elladdstationer som är tillgängliga för medlemmar enligt en fastställd taxa.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 987	4 709	4 732	4 894
Resultat efter fin. poster	-320	-1 349	-532	-1 025
Soliditet (%)	78	78	77	-
Yttre fond	5 254	4 611	3 560	2 598
Taxeringsvärde	129 517	129 517	115 843	115 843
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	792	753	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	86,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 575	9 575	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	7 485	7 485	-	-
Sparande per kvm totalyta	247	148	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	85	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	56	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	156	166	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,45	-	-
Räntekänslighet (%)	12,08	12,72	-	-

Flerårsöversikten som var innan 2023 har justerats till att passa årets sätt att beräkna det.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 297 818 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen klarar av att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt föreningen lägger undan för framtida underhållsbehov. Avgiftshöjning planeras under 2024 och ränteutvecklingen bevakas fortlöpande då nedåtgående prognoser påverkar nivån på behovet på höjningarna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	194 000 000	-	-	194 000 000
Fond, yttre underhåll	4 611 281	-	643 531	5 254 812
Balanserat resultat	-11 181 570	-1 349 994	-643 531	-13 175 096
Årets resultat	-1 349 994	1 349 994	-320 911	-320 911
<b>Eget kapital</b>	<b>186 079 716</b>	<b>0</b>	<b>-320 911</b>	<b>185 758 805</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 175 096
Årets resultat	-320 911
<b>Totalt</b>	<b>-13 496 007</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 051 000
Balanseras i ny räkning	-14 547 007
	<b>-13 496 007</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 987 329	4 709 147
Övriga rörelseintäkter	3	476 478	5 949
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 463 807</b>	<b>4 715 096</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 215 740	-2 732 620
Övriga externa kostnader	9	-317 298	-389 102
Personalkostnader	10	-188 000	-209 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 994 016	-1 973 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 715 054</b>	<b>-5 304 808</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>748 753</b>	<b>-589 712</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 414	721
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 084 078	-761 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 069 665</b>	<b>-760 282</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-320 911</b>	<b>-1 349 994</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-320 911</b>	<b>-1 349 994</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	235 679 808	237 467 763
Maskiner och inventarier	13	62 439	111 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>235 742 247</b>	<b>237 578 763</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>235 742 247</b>	<b>237 578 763</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 458	6 758
Övriga fordringar	14	25 804	52 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	453 490	210 634
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>490 752</b>	<b>270 274</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 667 277	1 431 390
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 667 277</b>	<b>1 431 390</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 158 029</b>	<b>1 701 664</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 900 276</b>	<b>239 280 427</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		194 000 000	194 000 000
Fond för yttre underhåll		5 254 812	4 611 281
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>199 254 812</b>	<b>198 611 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 175 096	-11 181 570
Årets resultat		-320 911	-1 349 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 496 007</b>	<b>-12 531 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>185 758 805</b>	<b>186 079 716</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	33 000 000	34 500 000
Övriga långfristiga skulder		4 100	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 004 100</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	19 000 000	17 500 000
Leverantörsskulder		315 799	260 208
Övriga kortfristiga skulder		2 442	106 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	819 130	834 379
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 137 371</b>	<b>18 700 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 900 276</b>	<b>239 280 427</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>748 753</b>	<b>-589 712</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 994 016	1 973 808
	<b>2 742 769</b>	<b>1 384 096</b>
Erhållen ränta	14 414	721
Erlagd ränta	-1 084 078	-761 003
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 673 105</b>	<b>623 814</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-220 479	8 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 340	-220 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 389 286</b>	<b>411 808</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-157 500	-111 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-157 500</b>	<b>-111 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Depositioner	4 100	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 100</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 235 886</b>	<b>-699 192</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 431 390</b>	<b>2 130 582</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 667 277</b>	<b>1 431 390</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 835 260	3 835 260
Hysesintäkter, p-platser	653 276	603 245
Hysesintäkter, lokaler	1 800	0
Kabel-TV/Bredband	170 400	84 348
El	297 818	169 464
Övriga intäkter	28 775	16 830
<b>Summa</b>	<b>4 987 329</b>	<b>4 709 147</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-8	17
Elprisstöd	211 882	0
Övriga intäkter	26 604	5 931
Ersättn.fr.försäkr.bolag	238 000	0
<b>Summa</b>	<b>476 478</b>	<b>5 949</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	257 184	258 633
Städning	62 071	102 496
Besiktning och service	77 927	198 868
Trädgårdsarbete	7 995	0
Snöskottning	47 205	27 543
<b>Summa</b>	<b>452 382</b>	<b>587 540</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	60 728
Underhåll	0	5 667
Bostäder	62 125	12 675
Bostäder VVS	11 970	0
Soprum/miljöanläggning	7 132	1 540
Dörrar och lås/porttele	46 698	17 049
Värme	45 645	8 113
Ventilation	16 283	2 412
El	20 740	0
Hissar	43 037	11 897
Fasader	9 811	0
Fönster	0	2 044
Gård/markytor	0	39 769
Temp. rep und eller projekt	7 509	0
<b>Summa</b>	<b>270 950</b>	<b>161 894</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
El	0	207 469
Fasader	0	200 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>407 469</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	419 952	588 724
Uppvärmning	462 117	389 612
Vatten	201 858	172 117
Sophämtning	101 051	97 496
<b>Summa</b>	<b>1 184 978</b>	<b>1 247 949</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	0	130
Fastighetsförsäkringar	103 125	94 067
Bredband/Kabeltv	183 135	170 136
Fastighetsskatt	21 170	21 170
Korr. fastighetsskatt	0	42 264
<b>Summa</b>	<b>307 430</b>	<b>327 767</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	59 290	58 065
Förbrukningsmaterial	15 801	16 946
Juridiska kostnader	122 851	201 869
Revisionsarvoden	12 688	19 474
Ekonomisk förvaltning	106 668	92 748
<b>Summa</b>	<b>317 298</b>	<b>389 102</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	153 000	144 900
Övriga arvoden	5 000	26 650
Sociala avgifter	30 000	37 728
<b>Summa</b>	<b>188 000</b>	<b>209 278</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 083 842	760 466
Övriga räntekostnader	236	537
<b>Summa</b>	<b>1 084 078</b>	<b>761 003</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	255 741 624	255 741 624
Årets inköp	199 125	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>255 940 749</b>	<b>255 741 624</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 273 861	-16 300 053
Årets avskrivning	-1 987 080	-1 973 808
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 260 941</b>	<b>-18 273 861</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>235 679 808</b>	<b>237 467 763</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 600 000</i>	<i>21 600 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	105 117 000	105 117 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
<b>Summa</b>	<b>129 517 000</b>	<b>129 517 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	111 000	0
Inköp	-41 625	111 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>69 375</b>	<b>111 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-6 936	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-6 936</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>62 439</b>	<b>111 000</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 232	35 310
Skattefordringar	17 572	0
Deklarerad skatt	0	17 572
<b>Summa</b>	<b>25 804</b>	<b>52 882</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 109	9 177
Fastighetsskötsel	22 319	21 432
Städning	5 563	5 342
El	0	6 750
Försäkringspremier	120 844	111 823
Bredband	0	46 810
Förvaltning	10 655	9 300
<b>Summa</b>	<b>453 490</b>	<b>210 634</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	1,06 %	15 500 000	15 500 000
Stadshypotek	2026-06-30	4,28 %	17 500 000	17 500 000
Swedbank	2024-04-25	1,23 %	19 000 000	19 000 000
<b>Summa</b>			<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>
Varav kortfristig del			19 000 000	17 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 231	250 520
El	50 360	105 142
Uppvärmning	65 928	54 709
Utgiftsräntor	41 463	41 463
Vatten	17 673	0
Förutbetalda avgifter/hyror	386 475	382 545
<b>Summa</b>	<b>819 130</b>	<b>834 379</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 200 000	62 200 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade i mars månad 2024 att höja avgifterna med 10% från och med 1 maj 2024.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Anita Hjortsberg  
Styrelseledamot

---

Benny Harrtoft  
Styrelseledamot

---

Daniel Budtz  
Styrelseledamot

---

Miloslav Janda  
Styrelseledamot

---

Roland Holmqvist  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 10:34

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 14:01

DOCUMENT ID:

rk-cVb-jAT

ENVELOPE ID:

r1gK4bbiAp-rk-cVb-jAT

DOCUMENT NAME:

Brf Allén i Limhamn, 769616-7282 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Miloslav Janda miloslav@janda.se	Signed Authenticated	24.03.2024 16:59 24.03.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/24) IP: 85.226.244.49
2. ROLAND HOLMQVIST rho@rechon.se	Signed Authenticated	26.03.2024 08:10 25.03.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/27) IP: 85.226.240.87
3. Anita Hjortsberg anita.hjortsberg@telia.com	Signed Authenticated	26.03.2024 10:45 24.03.2024 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13) IP: 85.226.243.83
4. DANIEL BUDTZ d-budtz@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 14:01 22.03.2024 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/16) IP: 62.198.134.251
5. Benny Hjert-Gustav Harrtoft benny.harrtoft@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 20:04 26.03.2024 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/29) IP: 85.226.246.246
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	27.03.2024 10:34 27.03.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn, org. nr 769616-7282

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 10:34

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 14:01

DOCUMENT ID:

r1c4bbjC6

ENVELOPE ID:


HkFVW-sRa-r1c4bbjC6

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Allén i Limhamn 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 10:34 27.03.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed