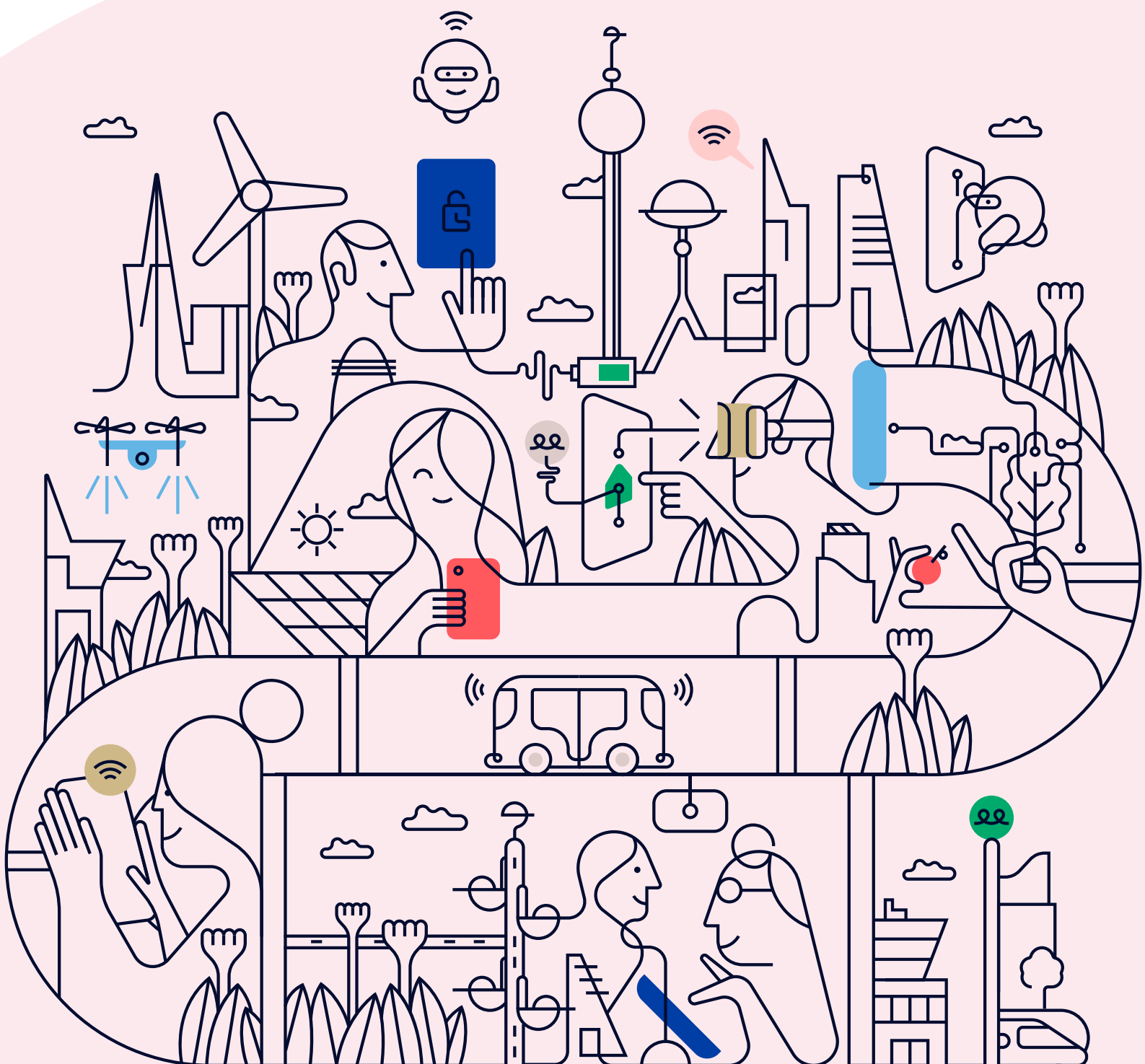




Välkommen till årsredovisningen för Brf Allén 2 i Kronetorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Burlöv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 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
Burlöv Kronetorp 1:8	2016	Burlöv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 2150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Èva Kovács	Ordförande
Henrik Lemee	Styrelseledamot
Liridona Ala	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexandra Ong Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Allén 1, med en andel på 32%.

Samfälligheten förvaltar kronetorp 1:1, Kvarter 1, Innergården.

Övrig verksamhetsinformation

Brf Allén 2 i Kronetorp är en bostadsrättsförening belägen i Kronetorp. Föreningen omfattar 28 lägenheter och har som övergripande mål att skapa en trygg och välfungerande boendemiljö för sina medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med flera stora utmaningar som har påverkat föreningens ekonomi och drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen stått inför betydande ekonomiska utmaningar.

Obetalda avgifter: Projekt Partner Malmö (PPM), som äger sex lägenheter i föreningen, har inte fullgjort sina betalningsskyldigheter. Detta har lett till en ackumulerad skuld som kraftigt försämrar föreningens likviditet och betalningsförmåga. Föreningen har undersökt möjligheten att inleda en förverkandeprocess mot PPM för att säkra betalningarna. Denna process är dock tidskrävande och kan potentiellt leda till ytterligare juridiska kostnader.

Kronetorp Park Projekt AB:s konkurs: KPP sattes i konkurs under sommaren 2024. Konkursboet var uttömt och lämnade efter sig läckande balkonger, vilket innebär att föreningen fick stå för kostnaderna för att åtgärda skadorna. Detta försämrade ytterligare föreningens ekonomiska ställning.

Föreningen har fått inbetalningar under 2024 som avser förlikning KP Energi på 108.375 kr resp 119.444 kr.

Styrelsen har arbetat för att skapa transparens och förklara situationen genom regelbundna informationsutskick.

En extra föreningsstämma planeras till den 29 januari 2025 för att diskutera och besluta om framtida åtgärder.

Förändringar i avgifter:

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Konkurs för Kronetorp Park Energi och Infrastruktur. Bolaget sattes i konkurs under sommaren 2024. Styrelsen arbetar med att teckna ett nytt leverantörsavtal för vatten, värme och fiber.

Övriga uppgifter

Styrelsen beslutade att avstå från sina arvoden för 2024 som ett led i att minska föreningens kostnader.

Trots de utmaningar som föreningen har stått inför under 2024 har styrelsen arbetat intensivt för att hantera problemen och skydda medlemmarnas intressen. Det är dock uppenbart att långsiktiga och genomgripande åtgärder krävs för att få föreningen på rätt köl igen. Styrelsen väddar till medlemmarna att delta aktivt och bidra till föreningens framtid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 099 992	1 916 433	1 785 318	1 748 823
Resultat efter fin. poster	-1 826 297	-2 139 747	-1 735 333	-1 031 521
Soliditet (%)	55	56	57	58
Yttre fond	697 422	538 000	323 000	-
Taxeringsvärde	47 200 000	47 200 000	47 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	878	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	98,13	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 503	14 578	14 653	14 746
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 503	14 578	14 653	14 746
Sparande per kvm totalyta, kr	-55	-236	-74	254
Elkostnad per kvm totalyta, kr	142	145	161	111
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	148	148	34
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	11	31	27	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	323	335	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	2,34	-	-
Räntekänslighet (%)	15,86	19,42	-	-

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 och vatten (totalt 244 332 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 vid förlust

Upplysning om ekonomisk förlust i bokslutet 2024

Under räkenskapsåret 2024 har Brf Allén 2 i Kronetorp redovisat ett negativt resultat efter finansiella poster om -1 826 297 kr. Detta underskott beror huvudsakligen på:

- Avskrivning av materiella anläggningstillgångar, vilket är en planerad kostnad men påverkar resultatet negativt.
- Konsultkostnader för besiktningar och åtgärdsplan för balkongrenovering, nödvändiga utredningar för att säkerställa fastighetens skick
- Själva balkongrenoveringen , en större underhållsåtgärd som påverkat årets resultat.
- Investering i fyra värmepumpar på fjärde våningen.
- Juridiska kostnader i samband med KPP:s konkurs och PPM:s obetalda månadsavgifter.
- Vid en extra stämma (2025-01-29) beslutades om ett kapitaltillskott, vilket nu är under verkställande hos Hyresnämnden. Kapitaltillskottet är en viktig åtgärd för att stabilisera föreningens ekonomi och säkerställa en långsiktig hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	48 870 000	-	-	48 870 000
Fond, yttre underhåll	538 000	-55 578	675 000	1 157 422
Balanserat resultat	-6 392 236	-2 139 747	-675 000	-9 151 405
Årets resultat	-2 139 747	2 139 747	-1 826 297	-1 826 297
Eget kapital	40 876 017	0	-1 826 297	39 049 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 476 405
Årets resultat	-1 826 297
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-675 000
Totalt	-10 977 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	129 457
Balanseras i ny räkning	-10 848 245

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 099 992	1 916 433
Övriga rörelseintäkter	3	227 819	0
Summa rörelseintäkter		2 327 811	1 916 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 136 085	-1 259 492
Övriga externa kostnader	9	-410 957	-447 619
Personalkostnader	10	-8 213	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 577 232	-1 577 232
Summa rörelsekostnader		-3 132 488	-3 317 198
RÖRELSERESULTAT		-804 677	-1 400 764
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 572	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 024 192	-738 982
Summa finansiella poster		-1 021 620	-738 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 826 297	-2 139 747
ÅRETS RESULTAT		-1 826 297	-2 139 747

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	70 368 573	71 945 805
Summa materiella anläggningstillgångar		70 368 573	71 945 805
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 368 573	71 945 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		177 520	49 591
Övriga fordringar	13	270 929	510 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 287	45 667
Summa kortfristiga fordringar		483 736	605 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	359 822
Summa kassa och bank		0	359 822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		483 736	965 083
SUMMA TILLGÅNGAR		70 852 309	72 910 888

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 870 000	48 870 000
Fond för yttre underhåll		1 157 422	538 000
Summa bundet eget kapital		50 027 422	49 408 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 151 405	-6 392 236
Årets resultat		-1 826 297	-2 139 747
Summa ansamlad förlust		-10 977 702	-8 531 983
SUMMA EGET KAPITAL		39 049 720	40 876 017
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 626 211	31 181 038
Summa långfristiga skulder		20 626 211	31 181 038
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 554 827	161 148
Leverantörsskulder		342 474	524 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	279 077	168 106
Summa kortfristiga skulder		11 176 378	853 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 852 309	72 910 888

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-804 677	-1 400 764
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 577 232	1 577 232
	772 555	176 468
Erhållen ränta	2 572	0
Erlagd ränta	-1 024 192	-836 435
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-249 065	-659 968
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 931	30 153
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 134	98 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-428 130	-531 812
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-161 148	-161 148
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-161 148	-161 148
ÅRETS KASSAFLÖDE	-589 278	-692 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	859 822	1 552 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	270 544	859 822

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Allén 2 i Kronetorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, el, 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	1 - 6,66 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 799 214	1 613 722
Varmvatten	0	46 761
Varmvatten, moms	39 081	0
El	22 488	220 151
El, moms	168 360	0
Avfallshantering	30 800	0
Påminnelseavgift	480	1 424
Dröjsmålsränta	461	0
Pantsättningsavgift	4 731	4 185
Överlåtelseavgift	4 299	3 938
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	29 636	26 250
Öres- och kronutjämning	0	4
Summa	2 099 992	1 916 433

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	119 444	0
Försäkringsersättning	108 375	0
Summa	227 819	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	24 708	10 954
Städning enligt avtal	90 930	33 750
Besiktningar	37 639	0
Hissbesiktning	4 175	2 984
Energideklarationer	7 900	0
Gårdkostnader	1 047	0
Serviceavtal	11 722	16 014
Mattvätt/Hyrmattor	11 811	2 689
Fordon	0	60
Förbrukningsmaterial	1 490	1 336
Summa	191 422	67 787

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	100 231	6 250
Trapphus/port/entr	2 255	0
Dörrar och lås/porttele	32 476	23 750
VVS	27 615	0
Ventilation	5 902	23 056
Hissar	62 392	11 282
Summa	230 871	64 338

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	55 578
Värmeanläggning	75 000	0
Hiss	54 457	0
Summa	129 457	55 578

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	305 974	310 966
Uppvärmning	124 495	317 493
Vatten	23 361	66 764
Sophämtning/renhållning	74 124	134 400
Summa	527 954	829 623

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 163	16 571
Bredband	9 363	27 851
Övriga fastighetskostnader	17 855	197 745
Summa	56 381	242 166

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	0	35 641
Juridiska åtgärder	112 609	268 847
Inkassokostnader	5 721	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 231	44 619
Föreningskostnader	27 390	0
Förvaltningsarvode enl avtal	48 759	59 000
Överlåtelsekostnad	6 018	0
Pantsättningskostnad	7 740	0
Övriga förvaltningsarvoden	8 037	0
Administration	38 789	12 304
Konsultkostnader	105 577	17 250
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Föreningsavgifter	11 611	0
Övriga externa kostnader	0	4 988
Summa	410 957	447 619

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	6 250	25 000
Arbetsgivaravgifter	1 963	7 855
Summa	8 213	32 855

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 022 914	736 212
Dröjsmålsränta	280	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	998	0
Övriga finansiella kostnader	0	2 770
Summa	1 024 192	738 982

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 752 168	80 752 168
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 752 168	80 752 168
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 806 363	-7 229 131
Årets avskrivning	-1 577 232	-1 577 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 383 595	-8 806 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 368 573	71 945 805
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 481 672</i>	<i>10 481 672</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
Summa	47 200 000	47 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37	3
Momsavräkning	348	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	10 000
Transaktionskonto	267 972	500 000
Borgo räntekonto	2 572	0
Summa	270 929	510 003

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 983	24 708
Förutbet försäkr premier	11 304	6 556
Övr förutb kostn uppl int	0	14 403
Summa	35 287	45 667

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2027-07-29	3,55 %	10 393 679	10 447 395
SBAB	2025-02-12	1,72 %	10 393 679	10 447 395
SBAB	2028-09-15	4,54 %	10 393 680	10 447 396
Summa			31 181 038	31 342 186
Varav kortfristig del			10 554 827	161 148

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 375 298 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	230
Uppl kostnad Städning entrepr	1 680	0
Uppl kostn el	66 358	0
Uppl kostnad Värme	21 533	52 362
Uppl kostn vatten	277	9 848
Uppl kostn bredband	0	6 963
Förutbet hyror/avgifter	189 229	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	98 703
Summa	279 077	168 106

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 833 000	56 833 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt dialog med juridiska rådgivare för att finna lösningar på de obetalda avgifterna. Genomföra förverkandeprocessen för PPM:s lägenheter. Tillämpa extra föreningsstämmans beslut under 2025 gällande kapitaltillskott. Kameraövervakning i våra trapphus. Fortsatt gott samarbete med BID och Burlövs kommun.

Den 29 januari 2025 fattade bostadsrättsföreningen ett viktigt beslut på en extra föreningsstämma om att genomföra ett direkt kapitaltillskott och en insatshöjning om totalt 1 miljon kronor, i syfte att stärka föreningens ekonomi och långsiktiga stabilitet. Beslutet är inte frivilligt, utan ett juridiskt bindande beslut som nu är föremål för verkställighet via Hyresnämnden.

Kapitaltillskottet är obligatoriskt för samtliga medlemmar och ska vara inbetalt senast den 31 december 2025. Möjlighet till delbetalning finns. Beslutet antogs med bred majoritet bland medlemmarna. Beslutet är inte bindande förrän Hyresnämnden har verkställt det.

Vid framtida överlåtelser har föreningen säkerställt att det i överlåtelseavtalen finns en klausul som tydligt anger att kapitaltillskottet ska betalas av den som är ägare vid tidpunkten för Hyresnämndens verkställighet."

Underskrifter

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

Burlöv

Èva Kovács
Ordförande

Henrik Lemee
Styrelseledamot

Liridona Ala
Styrelseledamot

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

Borevision
Alexandra Ong
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 23:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 18:55

DOCUMENT ID:

Hy-UsYgb-ge

ENVELOPE ID:

HkBsYIZZle-Hy-UsYgb-ge

DOCUMENT NAME:

Brf Allén 2 i Kronetorp, 769633-1979 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Henrik Michel Lemee henriklemee@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 19:08 13.05.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.32.202
2. LIRIDONA ALA liridona.ala@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 20:43 13.05.2025 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.62.210
3. Ěva Kovács eevakovacs@yahoo.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 14:16 13.05.2025 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.179
4. KA MAN ALEXANDRA ONG alexandra.ong@borevision.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 23:23 14.05.2025 23:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.205.233

* 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 Brf Allén 2 i Kronetorp, org.nr. 769633-1979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allén 2 i Kronetorp för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Allén 2 i Kronetorp för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Burlöv

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 23:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 18:55

DOCUMENT ID:

rJloKgW-II

ENVELOPE ID:

HJgBjtxWZel-rJloKgW-II

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Allén 2 i Kronetorp.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KA MAN ALEXANDRA ONG	 Signed	14.05.2025 23:22	eID	Swedish BankID
alexandra.ong@borevision.se	Authenticated	14.05.2025 23:17	Low	IP: 85.228.205.233

* 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