



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Allén 2 i Kronetorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Burlöv Kronetorp 1:8	2016	Burlöv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher BRFFörsäkring (SBC) försäkringsgivare är If Skadeförsäkring AB (publ), 516401-8102

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 2 150 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Èva Kovács	Ordförande
Anjana Prathap	Styrelseledamot
Henrik Lemee	Styrelseledamot
Liridona Ala	Styrelseledamot
Mikael Johannes Fofic	Styrelseledamot
Tatsiana Abdel Al	Styrelseledamot

### Valberedning

Anders Terkilsen och Pavan Gunda

### **Firmateckning**

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

### **Revisorer**

Afrodita Cristea	Revisorssuppleant	Borevision
Alexandra Ong	Revisor	Borevision

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29. Direkt kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Allén 1, med en andel på 28%.

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

### **Övrig verksamhetsinformation**

Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp är en äkta bostadsrättsförening med säte i Burlövs kommun. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Föreningen omfattar 28 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet:

Föreningen äger fastigheten Burlöv Kronetorp 1:8. Byggnaden uppfördes 2018.

Fastigheten har under räkenskapsåret underhållits i enlighet med fastställd underhållsplan. Styrelsen har under året fortsatt arbetet med uppföljning av tidigare identifierade åtgärder.

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ekonomisk situation och kapitaltillskott

Med anledning av Projekt Partner Malmö AB:s konkurs samt uteblivna inbetalningar av årsavgifter avseende sex bostadsrätter uppstod en ansträngd likviditetssituation i föreningen.

Styrelsen kallade därför till en extra föreningsstämma den 29 januari 2025. Stämman beslutade, med erforderlig två tredjedels majoritet, om ett direkt kapitaltillskott genom ökning av insatskapitalet med totalt 1 000 000 kronor, fördelat enligt andelstal.

Beslutet underställdes Hyresnämndens prövning och godkändes den 25 augusti 2025. Därefter genomfördes debitering av kapitaltillskottet med förfallodag den 31 december 2025.

Samtliga medlemmar utom två har erlagt det beslutade kapitaltillskottet. För de medlemmar som inte har fullgjort sin betalningsskyldighet avseende kapitaltillskott och årsavgifter har föreningen vidtagit rättsliga åtgärder.

Projekt Partner Malmö AB (PPM)

En stämningsansökan ingavs till Malmö tingsrätt den 13 december 2024. Efter att Projekt Partner Malmö AB försatts i konkurs utsågs en likvidator av Bolagsverket att företräda bolaget.

Föreningen träffade i april 2025 en förlikning med likvidatorn. Genom förlikningsavtalet reglerades ersättning för tidigare uteblivna årsavgifter samt säkerställdes att löpande årsavgifter betalades fram till dess att bostadsrätterna överlåtits till nya innehavare.

Avtalet innehöll även en tidsfrist som innebar att samtliga sex bostadsrätter skulle vara avyttrade senast den 31 december 2025. Samtliga sex bostadsrätter har därefter avyttrats, varpå samarbetet med likvidatorn avslutades.

Dödsbo

I november 2024 avled en medlem i föreningen. Då kända dödsbodelägare saknades i Sverige ansökte föreningen, genom juridiskt ombud, hos tingsrätten om förordnande av en särskild boutredningsman.

En boutredningsman förordnades den 9 juni 2025. Dödsboet försattes i konkurs den 14 juli. Inga årsavgifter har betalats sedan november 2024, vilket ytterligare medfört ekonomiskt bortfall för föreningen.

Årsavgifterna utgör en prioriterad fordran och bedöms komma att betalas i samband med försäljningen av lägenheten.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året ingått och omförhandlat avtal avseende bland annat värme, varmvatten, fiber, hissservice samt tekniska installationer.

Kronetorp Park Förskolefastighetsab: Värme, Varmvatten samt Fiber

Schindler Excellence

Leasingavtal - övervakningskameror

Föreningens hemsida - SBC

Styrelsemöte- SBC

BID Kronetorp

## Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat att för verksamhetsåret 2025 avstå från styrelsearvoden i syfte att minska föreningens kostnader.

Under räkenskapsåret har styrelsen hanterat ett antal ärenden av juridisk och ekonomisk karaktär med anledning av tidigare redovisade händelser. Arbetet har inneburit löpande uppföljning och vidtagande av nödvändiga åtgärder inom ramen för styrelsens förvaltningsansvar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 471 528	2 099 992	1 916 433	1 785 318
Resultat efter fin. poster	-1 749 999	-1 826 297	-2 139 747	-1 735 333
Soliditet (%)	57	55	56	57
Yttre fond	1 702 965	1 157 422	538 000	323 000
Taxeringsvärde	46 400 000	47 200 000	47 200 000	47 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 113	958	878	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	88	98,13	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 428	14 503	14 578	14 653
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 428	14 503	14 578	14 653
Sparande / kvm totalyta, kr	66	-55	-236	-74
Elkostnad / kvm totalyta, kr	128	142	145	161
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	58	148	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	11	31	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	211	323	335
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	3,27	2,34	-
Räntekänslighet (%)	12,96	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 247 643 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

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på avskrivningar om 1,58 Mkr, vilka är bokföringsmässiga kostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Det kassaflödesmässiga underskottet i den löpande verksamheten uppgår till 173 tkr och förklaras främst av extraordinära juridiska kostnader som inte bedöms vara återkommande. Fortsatta höga räntekostnader beror på föreningens bundna lån. Styrelsen bedömer att föreningen har förutsättningar att bedriva verksamheten vidare med god ekonomisk stabilitet. Från och med den 1 januari 2026 höjs årsavgifterna med 4% i syfte att stabilisera driften.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 870 000	-	-	48 870 000
Fond, yttre underhåll	1 157 422	-129 457	675 000	1 702 965
Kapitaltillskott	0		1 000 003	1 000 003
Balanserat resultat	-9 151 405	-1 696 840	-675 000	-11 523 245
Årets resultat	-1 826 297	1 826 297	-1 749 999	-1 749 999
<b>Eget kapital</b>	<b>39 049 720</b>	<b>0</b>	<b>-749 996</b>	<b>38 299 724</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 848 245
Årets resultat	-1 749 999
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-675 000
<b>Totalt</b>	<b>-13 273 244</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	37 419
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 235 825</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 471 528	2 099 992
Övriga rörelseintäkter	3	3 096	227 819
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 474 624</b>	<b>2 327 811</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 023 753	-1 136 085
Övriga externa kostnader	9	-460 176	-410 957
Personalkostnader	10	0	-8 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 577 232	-1 577 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 061 161</b>	<b>-3 132 488</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-586 537</b>	<b>-804 677</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		371	2 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 163 833	-1 024 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 163 462</b>	<b>-1 021 620</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 749 999</b>	<b>-1 826 297</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 749 999</b>	<b>-1 826 297</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	68 791 341	70 368 573
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 791 341</b>	<b>70 368 573</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 791 341</b>	<b>70 368 573</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		230 929	177 520
Övriga fordringar	13	644 607	270 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117 880	35 287
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>993 416</b>	<b>483 736</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>993 416</b>	<b>483 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 784 757</b>	<b>70 852 309</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 870 003	48 870 000
Fond för yttre underhåll		1 702 965	1 157 422
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 572 968</b>	<b>50 027 422</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 523 245	-9 151 405
Årets resultat		-1 749 999	-1 826 297
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 273 244</b>	<b>-10 977 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 299 724</b>	<b>39 049 720</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 572 495	20 626 211
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 572 495</b>	<b>20 626 211</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 447 395	10 554 827
Leverantörsskulder		88 701	342 474
Övriga kortfristiga skulder		32	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	376 410	279 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 912 538</b>	<b>11 176 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 784 757</b>	<b>70 852 309</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-586 537</b>	<b>-804 677</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 577 232	1 577 232
	<b>990 695</b>	<b>772 555</b>
Erhållen ränta	371	2 572
Erlagd ränta	-1 163 833	-1 024 192
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-172 767</b>	<b>-249 065</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 654	-107 931
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-156 408	-71 134
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-464 829</b>	<b>-428 130</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 000 003	0
Upptagna lån	40 287	0
Amortering av lån	-201 435	-161 148
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>838 855</b>	<b>-161 148</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>374 026</b>	<b>-589 278</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>270 544</b>	<b>859 822</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>644 570</b>	<b>270 544</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Allén 2 i Kronetorp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	1,00 - 3,33 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Byggnad	6,66 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Styr & övervakning	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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 095 188	1 799 214
Varmvatten, moms	39 508	39 081
El	56 460	22 488
El, moms	151 675	168 360
Avfallshantering	50 400	30 800
Intäkt kameraövervakning	50 400	0
Påminnelseavgift	1 200	480
Dröjsmålsränta	3 864	461
Pantsättningsavgift	2 352	4 731
Överlåtelseavgift	8 820	4 299
Administrativ avgift	1 372	441
Andrahandsuthyrning	10 290	29 636
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>2 471 528</b>	<b>2 099 992</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	0	119 444
Försäkringsersättning	0	108 375
Återbäring försäkringsbolag	3 096	0
<b>Summa</b>	<b>3 096</b>	<b>227 819</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	0	24 708
Städning enligt avtal	91 186	90 930
Besiktningar	8 538	37 639
Hissbesiktning	4 313	4 175
Energideklarationer	0	7 900
Gårdkostnader	414	1 047
Gemensamma utrymmen	2 192	0
Serviceavtal	52 647	11 722
Mattvätt/Hyrmattor	1 411	11 811
Förbrukningsmaterial	0	1 490
<b>Summa</b>	<b>160 701</b>	<b>191 422</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	100 231
Bostadsrättslägenheter	3 787	0
Trapphus/port/entré	0	2 255
Dörrar och lås/porttelefon	11 019	32 476
VVS	0	27 615
Värmeanläggning/undercentral	31 250	0
Ventilation	10 933	5 902
Elinstallationer	5 589	0
Hissar	86 950	62 392
<b>Summa</b>	<b>149 528</b>	<b>230 871</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	75 000
Hiss	-6 250	54 457
Tak	43 669	0
<b>Summa</b>	<b>37 419</b>	<b>129 457</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	275 078	305 974
Uppvärmning	170 579	124 495
Vatten	78 347	23 361
Sophämtning/renhållning	66 584	74 124
<b>Summa</b>	<b>590 588</b>	<b>527 954</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 784	29 163
Självrisk	14 543	0
Bredband	40 190	9 363
Övriga fastighetskostnader	0	17 855
<b>Summa</b>	<b>85 517</b>	<b>56 381</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 441	1 476
Tele- och datakommunikation	2 985	0
Juridiska åtgärder	278 147	112 609
Inkassokostnader	225	5 721
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	37 231
Styrelseomkostnader	3 734	0
Fritids och trivselkostnader	3 466	0
Föreningskostnader	21 773	27 390
Förvaltningsarvode enl avtal	49 426	48 759
Överlåtelsekostnad	12 349	6 018
Pantsättningskostnad	4 411	7 740
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 037
Administration	4 068	38 789
Konsultkostnader	26 219	105 577
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Föreningsavgifter	23 712	11 611
<b>Summa</b>	<b>460 176</b>	<b>410 957</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	6 250
Arbetsgivaravgifter	0	1 963
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>8 213</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 162 341	1 022 914
Dröjsmålsränta	1 492	280
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	998
<b>Summa</b>	<b>1 163 833</b>	<b>1 024 192</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	80 752 168	80 752 168
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 752 168</b>	<b>80 752 168</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 383 595	-8 806 363
Årets avskrivning	-1 577 232	-1 577 232
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 960 827</b>	<b>-10 383 595</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 791 341</b>	<b>70 368 573</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 481 672</i>	<i>10 481 672</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	7 200 000
<b>Summa</b>	<b>46 400 000</b>	<b>47 200 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	37	37
Momsavräkning	0	348
Transaktionskonto	166 199	267 972
Borgo räntekonto	478 371	2 572
<b>Summa</b>	<b>644 607</b>	<b>270 929</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	71 732	23 983
Förutbet städ	1 634	0
Förutbet försäkr premier	9 736	11 304
Upplupna intäkter	34 778	0
<b>Summa</b>	<b>117 880</b>	<b>35 287</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SBAB	2027-07-29	3,55 %	10 339 963	10 393 679
SBAB	2026-02-12	3,26 %	10 339 963	10 393 679
SBAB	2028-09-15	4,54 %	10 339 964	10 393 680
<b>Summa</b>			<b>31 019 890</b>	<b>31 181 038</b>
Varav kortfristig del			10 447 395	10 554 827

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 214 150 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	2 015	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	1 680
Uppl kostn el	88 695	66 358
Uppl kostnad Värme	43 066	21 533
Uppl kostn vatten	25 764	277
Uppl kostn bredband	16 076	0
Förutbet hyror/avgifter	200 794	189 229
<b>Summa</b>	<b>376 410</b>	<b>279 077</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	56 833 000	56 833 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen följer upp obetalda kapitaltillskott och årsavgifter hänförliga till två medlemmar som inte har fullgjort sina betalningsskyldigheter. Med anledning av detta har föreningen vidtagit rättsliga åtgärder. Den ena medlemmens bostadsrätt har förverkats utan återvinningsfrist. Ärendet avser såväl obetalda årsavgifter som kapitaltillskott och hanteras med stöd av juridiskt biträde. Huvudförhandling är planerad vid Malmö tingsrätt den 7 september 2026. Den andra medlemmen utgörs av ett dödsbo. Föreningens fordringar, avseende såväl kapitaltillskott som obetalda avgifter, är förenade med panträtt i bostadsrätten. Detta innebär att fordringarna kan komma att beaktas med förmånsrätt i samband med en eventuell försäljning av bostadsrätten. Bedömningen är i nulöget att bostadsrätten kan komma att avyttras, men tidpunkt och utfall kan inte med säkerhet fastställas. De båda ärendena har medfört merkostnader för föreningen. Förändring av årsavgifter 2026 Från och med den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 4 procent (styrelseprotokoll nr 9). Planerat underhåll Planerade åtgärder omfattar fasadunderhåll, åtgärder på balkonger samt underhåll av ytterdörrar. Installation av nytt dörrsystem har påbörjats i syfte att förbättra fastighetens säkerhet och funktion.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Burlöv

---

Anjana Prathap  
Styrelseledamot

---

Éva Kovács  
Ordförande

---

Henrik Lemee  
Styrelseledamot

---

Liridona Ala  
Styrelseledamot

---

Mikael Johannes Fofic  
Styrelseledamot

---

Tatsiana Abdel Al  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Alexandra Ong  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 19:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 17:22

**DOCUMENT ID:**

Byb6BqL3WI

**ENVELOPE ID:**

Hk-pBcU3-l-Byb6BqL3WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Allén 2 i Kronetorp, 769633-1979 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

70fbd9c7794ac8c23ac5027c5b4f319dda01e9711e3f1d6243793b40d4466c06cae007cbc93235b672759732bdf9ec7b3e8cf22ad92bd9542354f153054a2811

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANJANA PRATHAP anjana.prathap@outlook.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:30 10.04.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.203.49
2. Henrik Michel Lemee henriklemee@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:21 10.04.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.67.118
3. LIRIDONA ALA liridona.ala@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:26 10.04.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.57.32
4. Èva Kovács eevakovacs@yahoo.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:30 10.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.67.118
5. Mikael Johannes Fofic mikael.fofic@outlook.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 22:32 10.04.2026 22:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.150.23
6. TATSIANA ABDEL AL tatsiana.metel@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 06:58 11.04.2026 06:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.108.37
7. KA MAN ALEXANDRA ONG alexandra.ong@borevisio n.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:43 14.04.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.237.137

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp, org.nr. 769633-1979

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

---

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 19:42

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 17:22

**DOCUMENT ID:**

SJx-TH983bg

**ENVELOPE ID:**

rybTH583WI-SJx-TH983bg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse med logga - Allén 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1f7007148432ef43b0f934d01355455e449ce8b815a85d  
f653d6faec01c4343ea749919072ad87c76150712c2b4c  
2acf6f4d7092700807ba67d62b5262ec2e4f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KA MAN ALEXANDRA ON G	Signed	14.04.2026 19:42	eID	Swedish BankID
alexandra.ong@borevisio n.se	Authenticated	14.04.2026 19:09	Low	IP: 31.211.237.137

\* 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