

Årsredovisning 2025

Brf Allén i Limhamn

769616-7282



Välkommen till årsredovisningen för Brf Allén i Limhamn

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2007-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-23 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
Malmö Annetorpsgården 6	2011	Malmö

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2012 på fastigheten Malmö Annetorpsgården 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kalkstensvägen 15,17,19 och 21.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 6 947 kvm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta kvm
1,5	2	92
2	28	1 664
3	37	3 287
4	4	388
Totalt	71	5 431

Total lägenhetsyta 5 431 kvm, lägenheternas medelyta 76 kvm.

Föreningen disponerar totalt 111 parkeringsmöjligheter, varav 45 garageplatser och 66 utomhusparkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Roland Patrik Holmqvist	Ordförande
Benny Hjert-Gustav Harrtoft	Vice Ordförande
Anita Elisabet Hjortsberg	Styrelseledamot
Daniel Budtz	Styrelseledamot
Miloslav Janda	Styrelseledamot

Valberedning

Bo Jönsson
Lars-Åke Andersson

Firmateckning

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

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll av värmesystem
Byte av fogar enligt rekommendation av sakkunnigt företag. Reparation av puts på skadade betongsargar.

Planerade underhåll

- 2025** ● Utbyte av avrinningsränna markparkering
Översyn fogar med eventuella åtgärder
Underhåll hissar samt uppgradering nödtelefoner till 4g
Utökning med 3 elladdstationer

Avtal med leverantörer

Föreningen har rörligt elpris med E.O.N. som leverantör till 2026.06.30.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 93 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 472 562	5 238 333	4 987 329	4 709 147
Resultat efter fin. poster	-1 300 885	-1 348 421	-320 911	-1 349 994
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	6 885 905	6 305 812	5 254 812	4 611 281
Taxeringsvärde	143 021 000	129 517 000	129 517 000	129 517 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	841	792	753
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	87,2	78,8	86,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 298	9 298	9 575	9 575
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 269	7 269	7 485	7 485
Sparande / kvm totalyta, kr	155	163	241	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	59	60	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	68	67	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	29	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	161	156	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,88	2,08	1,45
Räntekänslighet (%)	10,57	11,06	12,08	12,72

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 379 500 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.

Uppllysning vid förlust

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. Ränteutvecklingen bevakas fortlöpande och det finns inga större renoveringsbehov. Kommer situationen att ändras så kommer det att planeras för avgiftshöjning under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	194 000 000	-	-	194 000 000
Fond, yttre underhåll	6 305 812	-	580 093	6 885 905
Balanserat resultat	-14 547 007	-1 348 421	-580 093	-16 475 521
Årets resultat	-1 348 421	1 348 421	-1 300 885	-1 300 885
Eget kapital	184 410 384	0	-1 300 885	183 109 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 475 521
Årets resultat	-1 300 885
Totalt	-17 776 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	429 063
Att från yttre fond i anspråk ta	-364 800
Balanseras i ny räkning	-17 840 669
	-17 776 406

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 472 562	5 238 333
Övriga rörelseintäkter	3	11 811	387
Summa rörelseintäkter		5 484 373	5 238 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 836 560	-2 741 027
Övriga externa kostnader	9	-278 878	-190 095
Personalkostnader	10	-258 936	-184 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 015 566	-2 009 400
Summa rörelsekostnader		-5 389 940	-5 124 983
RÖRELSERESULTAT		94 433	113 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 472	16 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 409 791	-1 478 238
Summa finansiella poster		-1 395 318	-1 462 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 300 885	-1 348 421
ÅRETS RESULTAT		-1 300 885	-1 348 421

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	231 788 588	233 793 968
Maskiner och inventarier	13	84 317	55 503
Summa materiella anläggningstillgångar		231 872 905	233 849 471
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		231 872 905	233 849 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 703	16 683
Övriga fordringar	14	1 603 053	2 030 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	376 390	231 703
Summa kortfristiga fordringar		2 001 146	2 278 389
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 001 150	0
Summa kortfristiga placeringar		1 001 150	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 002 296	2 278 389
SUMMA TILLGÅNGAR		234 875 201	236 127 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 000 000	194 000 000
Fond för yttre underhåll		6 885 905	6 305 812
Summa bundet eget kapital		200 885 905	200 305 812
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 475 521	-14 547 007
Årets resultat		-1 300 885	-1 348 421
Summa fritt eget kapital		-17 776 406	-15 895 428
SUMMA EGET KAPITAL		183 109 499	184 410 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 500 000	33 000 000
Övriga långfristiga skulder		4 800	5 800
Summa långfristiga skulder		17 504 800	33 005 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 000 000	17 500 000
Leverantörsskulder		337 624	322 843
Övriga kortfristiga skulder		5 197	7 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	918 081	881 086
Summa kortfristiga skulder		34 260 902	18 711 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 875 201	236 127 860

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 433	113 737
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 015 566	2 009 400
	2 109 999	2 123 137
Erhållen ränta	14 472	16 080
Erlagd ränta	-1 435 949	-1 405 703
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	688 523	733 514
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-267 955	214 038
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 385	1 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495 953	949 322
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 000	-116 624
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 001 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 040 150	-116 624
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 500 000
Depositioner	-1 000	1 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000	-1 498 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-545 197	-665 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 001 675	2 667 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 456 477	2 001 675

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Allén i Limhamn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 219 008	4 091 092
Hysesintäkter, p-platser	610 570	633 070
Hysesintäkter, lokaler	0	800
Kabel-TV/Bredband	177 500	170 400
Övriga intäkter	85 033	37 491
El	380 451	305 480
Summa	5 472 562	5 238 333

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-10	-13
Övriga intäkter	0	400
Ersättn.fr.försäkr.bolag	11 821	0
Summa	11 811	387

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	278 952	268 686
Städning	62 408	94 407
Besiktning och service	185 977	50 504
Trädgårdsarbete	11 500	2 800
Snöskottning	29 885	46 718
Övrigt	14 994	0
Summa	583 716	463 115

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 381	85 647
Soprum/miljöanläggning	4 876	4 293
Dörrar och lås/porttele	50 127	45 453
Värme	40 255	39 605
Ventilation	26 906	8 000
El	2 302	39 590
Hissar	178 062	86 221
Gård/markytor	16 590	0
Summa	327 499	308 809

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	234 800	0
Fasader	130 000	470 907
Summa	364 800	470 907

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	421 588	411 497
Uppvärmning	495 378	470 545
Vatten	252 895	233 634
Sophämtning	67 583	68 526
Summa	1 237 444	1 184 202

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	119 439	111 504
Självrisker	0	10 500
Bredband/Kabeltv	183 452	170 820
Fastighetsskatt	20 210	21 170
Summa	323 101	313 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 481	8 161
Övriga förvaltningskostnader	67 908	53 533
Juridiska kostnader	45 000	18 281
Revisionsarvoden	33 813	-2 812
Ekonomisk förvaltning	119 676	112 932
Summa	278 878	190 095

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	205 800	154 750
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	48 136	24 711
Summa	258 936	184 461

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 409 330	1 478 106
Övriga räntekostnader	461	132
Summa	1 409 791	1 478 238

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	256 057 373	255 940 749
Årets inköp	0	116 624
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	256 057 373	256 057 373
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 263 405	-20 260 941
Årets avskrivning	-2 005 380	-2 002 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 268 785	-22 263 405
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	231 788 588	233 793 968
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 600 000</i>	<i>21 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 021 000	105 117 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	24 400 000
Summa	143 021 000	129 517 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 375	69 375
Årets inköp	39 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 375	69 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 872	-6 936
Årets avskrivning	-10 186	-6 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 058	-13 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 317	55 503

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 026	8 730
Skattefordringar	38 894	19 598
Övriga fordringar	92 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	6 656	0
Nabo Klientmedelskonto	476 214	936 092
Borgo	980 263	1 065 582
Summa	1 603 053	2 030 003

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 099	62 030
Fastighetsskötsel	47 872	23 221
Städning	11 932	5 787
Försäkringspremier	133 204	129 448
Kabel-TV	16 006	0
Bredband	30 435	0
Förvaltning	22 842	11 217
Summa	376 390	231 703

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	1 001 150	0
Summa	1 001 150	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	1,06 %	15 500 000	15 500 000
Stadshypotek	2026-06-30	4,28 %	17 500 000	17 500 000
Stadshypotek	2028-04-30	2,78 %	17 500 000	17 500 000
Summa			50 500 000	50 500 000
Varav kortfristig del			33 000 000	17 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 431	2 304
El	49 054	49 570
Uppvärmning	64 847	60 926
Utgiftsräntor	87 840	113 998
Vatten	21 825	19 934
Beräknade uppl. sociala avifter	48 000	39 800
Förutbetalda avgifter/hyror	416 284	417 654
Beräkn arvode bokslut	210 800	176 900
Beräknat revisionsarvode	17 000	0
Summa	918 081	881 086

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 200 000	62 200 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tecknat ett ekonomiskt förvaltningsavtal med Nabo till och med 2028-12-31. Styrelsen har påbörjat arbetet med övergång till K3 då från och med den 1 januari 2026 måste alla bostadsrättsföreningar i Sverige tillämpa K3-regelverket för sin redovisning, vilket innebär en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens ekonomi. I samband med detta så avtal ingåtts med Nabo som kommer att supporta med detta arbete och även upprätta en ny underhållsplan som uppfyller krav enligt K3.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Malmö

Roland Patrik Holmqvist
Ordförande

Anita Elisabet Hjortsberg
Styrelseledamot

Benny Hjert-Gustav Harrtoft
Vice Ordförande

Daniel Budtz
Styrelseledamot

Miloslav Janda
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 19:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 08:24

DOCUMENT ID:

HkRGG816bx

ENVELOPE ID:

S1aGMUJp-x-HkRGG816bx

DOCUMENT NAME:

Brf Allén i Limhamn, 769616-7282 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

5692ffca57db4e118a3a32f7b172f171d0c18eb1db2a4e2
4ef7a06c823c76a90b0dae6bed2bc836db7c9e9536cddb
d8765fb990ec013daad4c40a3a34aacbd77

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. ROLAND HOLMQVIST	 Signed	17.04.2026 08:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 08:26	Low	
2. Miloslav Janda	 Signed	17.04.2026 16:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 16:57	Low	
3. DANIEL BUDTZ	 Signed	19.04.2026 18:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.04.2026 18:10	Low	
4. Anita Hjortsberg	 Signed	19.04.2026 18:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.04.2026 18:23	Low	
5. Benny Hjert-Gustav Harrt oft	 Signed	19.04.2026 19:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.04.2026 19:02	Low	
6. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	21.04.2026 19:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 19:43	Low	

* 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

⚙️ 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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2025 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-04-21 17:45:38 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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