

Bostadsrättsföreningen Alba

Org.nr: 746000-0842

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alba, 746000-0842, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-30. Föreningens stadgar registrerades 2006-10-04 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Petronella Hagenfalk
Ledamot	Axel Lindbäck
Ledamot	Tobias Halthur
Suppleant	Henning Fredriksson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2026
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppeln 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Nobelvägen 60 A-F.

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 1 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokaler samt med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
54	1

Total tomtarea:	3 221	kvm
Total bostadsarea:	2 937	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 937	kvm
Total lokalarea:	63	kvm
- varav bostadsrättsarea:	50	kvm
- varav hyresrättsarea:	13	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (m²)

Taguhi Sargsyan	50 kvm
Kasper Tungelund Larsen	13 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor Sverige
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Elavtal avseende volym	GodEL i Sverige AB
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Syd AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal tvättmaskin	Bengtssons Tvättmaskinsservice AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 81 717 kr (83 789 kr 2023) och planerat underhåll för 20 020 641 kr (390 327 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-14 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 569 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 190 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Relining	Pågående
Byte av kronfönster	2023
Renovering av tvättutrustning	2023
Renovering av grillplats på innegård	2022
Nödljusarmatur i källare och vind	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under 2024 har ett lån om 21 mkr tagits upp i samband med stambyte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 68.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 18 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 972	2 626	2 381	2 363
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19 905	40	126	442
Förändring av underhållsfond	-1 380	168	328	536
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-18 399	-2	-76	32
Sparande / kvm	81	173	157	189
Soliditet, %	-344	-47	- 48	- 52
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	988	862	786	778
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	99	98
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	980	836	760	752
Lokalhyra, kr/kvm	999	999	999	999
Driftkostnad / kvm	525	536	498	469
Energikostnad / kvm	269	270	240	223
Ränta / kvm	155	43	43	40
Avsättning till underhållsfond / kvm	190	186	182	179
Skuldsättning / kvm	9 341	2 431	2 481	2 527
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 382	2 442	2 492	2 538
Räntekänslighet (%)	10	3	3	3
Snittränta (%)	1.66	1.77	1.73	1.6
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1				

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	113 980	1 379 790	- 4 062 767	39 845
Disposition enligt föreningsstämma			39 845	-39 845
Avsättning till underhållsfond		569 000	-569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 948 790	1 948 790	
Årets resultat				-19 905 087
Vid årets slut	113 980	0	- 2 643 132	- 19 905 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 022 923
Årets resultat före fondförändring	- 19 905 087
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 948 790
Totalt	- 22 548 220

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Totalt	- 22 548 220
--------	--------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen genomför kontinuerliga utvärderingar av de avgiftsnivåer som är nödvändiga för att säkerställa att föreningen kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden. Baserat på dessa utvärderingar justeras avgifterna i enlighet med de identifierade behoven.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	2	2 890 763	2 515 320
Övriga rörelseintäkter	3	81 533	110 257

Summa rörelseintäkter		2 972 296	2 625 577
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	4	-21 678 395	-2 081 213
Övriga kostnader	5	-575 246	-160 155
Personalkostnader	6	-112 955	-103 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-126 195	-126 195

Summa rörelsekostnader		-22 492 791	-2 471 056
-------------------------------	--	--------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-19 520 495	154 521
--	--	--------------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 791	14 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 383	-129 166

Summa finansiella poster		-384 592	-114 676
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-19 905 087	39 845
--	--	--------------------	---------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-19 905 087	39 845
--	--	--------------------	---------------

ÅRETS RESULTAT

		-19 905 087	39 845
--	--	--------------------	---------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	3 804 331	3 930 526
Summa materiella anläggningstillgångar		3 804 331	3 930 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 804 331	3 930 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		34 983	36 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	209 065	78 069
Summa kortfristiga fordringar		244 048	114 630
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 481 992	1 310 410
Summa kassa och bank		2 481 992	1 310 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 726 040	1 425 040
SUMMA TILLGÅNGAR		6 530 371	5 355 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 980	113 980
Underhållsfond		0	1 379 790
Summa bundet eget kapital		113 980	1 493 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 643 133	-4 062 767
Årets resultat		-19 905 087	39 845
Summa fritt eget kapital		-22 548 220	-4 022 922
SUMMA EGET KAPITAL		-22 434 240	-2 529 152
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	25 950 750	5 150 250
Summa långfristiga skulder		25 950 750	5 150 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		25 950 750	5 150 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	2 072 160	2 143 612
Leverantörsskulder		494 514	179 283
Skatteskulder		9 734	14 340
Övriga skulder		4 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	433 254	397 233
Summa kortfristiga skulder		3 013 861	2 734 468
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 013 861	2 734 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 530 371	5 355 566

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-19 520 495	154 521
Avskrivningar		126 195	126 195
Summa		-19 394 300	280 716
Erhållen ränta		79 791	14 490
Erlagd ränta		-464 383	-129 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-19 778 892	166 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-129 418	-34 782
Ökning av rörelseskulder		350 844	107 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 557 466	238 317
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		20 877 500	0
Amortering av låneskulder		-148 452	-148 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 729 048	-148 452
Årets kassaflöde		1 171 582	89 865
Likvida medel vid årets början		1 310 410	1 220 545
Likvida medel vid årets slut		2 481 992	1 310 410

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	60
Inventarier, verktyg och installationer	Fullt avskriven

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 822 855	2 454 576
Årsavgifter lokaler	54 924	47 760
	2 877 779	2 502 336
Hysesintäkter		
Hyror lokaler	12 984	12 984
Totalt årsavgifter och hyror	2 890 763	2 515 320

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	6 925	6 355
Övriga intäkter	2 680	31 974
Kommunikation	71 928	71 928
	81 533	110 257
Totalt övriga rörelseintäkter	81 533	110 257

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	104 278	94 606
Uppvärmning	510 678	550 661
Vatten och avlopp	191 464	163 815
Avfallshantering	51 828	100 245
Teknisk förvaltning	380 069	369 726
Serviceavtal	2 450	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 089	7 473
Snöröjning	27 291	58 563
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 337	0
Bredband	92 197	77 880
Kabel-TV	34 790	41 860
Försäkringar	41 832	38 675
Förbrukningsmaterial	21 946	9 789
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 790	93 805
	1 576 038	1 607 097
Reparationer		
Reparationer	0	3 199
Klottersanering	0	3 062
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 110	2 825
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 428	17 499
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	9 793
VA & sanitet, installationer	14 591	41 287
Värme, installationer	0	321
El, installationer	4 588	5 801
	81 717	83 788
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	32 904
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	52 251
VA & sanitet, installationer	20 020 641	305 172
	20 020 641	390 327
Totalt fastighetskostnader	21 678 395	2 081 213

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Styrelsen		
Kostnader för transportmedel	13	0
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	115 008	109 299
Revision		
Revision	25 350	26 950
Kommunikation		
Tele och post	3 207	3 848
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	11 189
Bankkostnader	1 246	350
Stämpelskatt	420 375	0
IT-tjänster	5 672	4 800
Övriga externa tjänster	4 375	0
Övriga externa kostnader	0	3 719
	431 668	20 059
Totalt övriga kostnader	575 246	160 155

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	27 005	24 743
Totalt personalkostnader	112 955	103 493
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.		

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	126 195	126 195
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	126 195	126 195

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 016 540	8 016 540
Summa:	29 016 540	8 016 540

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	7 397 682	7 397 682
Mark	142 695	142 695
Utgående anskaffningsvärden	7 540 377	7 540 377
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 609 851	- 3 483 656
Årets avskrivning på byggnader	- 126 195	- 126 195
Utgående avskrivningar	-3 736 046	-3 609 851
Utgående redovisat värde	3 804 331	3 930 526
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 679 767	3 787 831
Mark	142 695	142 695
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 422 000	27 422 000
Taxeringsvärde mark	19 992 000	19 992 000
	47 414 000	47 414 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 800 000	46 800 000
Lokaler	614 000	614 000
	47 414 000	47 414 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	209 065	78 069
Summa	209 065	78 069

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 481 992	1 310 410
Summa	2 481 992	1 310 410

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2025-06-18	1,45 %	2 072 160	2 143 612
Fastighetslån Swedbank	2027-02-25	1,87 %	5 073 250	5 150 250
Fastighetslån SBAB	2029-03-16	3,43 %	6 947 500	0
Fastighetslån SBAB	2028-09-14	2,89 %	13 930 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			28 022 910	7 293 862
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 072 160	-2 143 612
			25 950 750	5 150 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-2 072 160	-2 143 612
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-25 950 750	-5 150 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-28 022 910	-7 293 862

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-8 696	-8 828
Förutbetalda intäkter	-274 433	-212 539
Upplupna revisionsarvoden	-25 000	-23 400
Upplupna driftskostnader	-125 125	-152 466
Summa	-433 254	-397 233

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Petronella Hagenfalk
Ordförande

Axel Lindbäck
Ledamot

Tobias Halthur
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 13:15

SENT BY OWNER:
Elin Nordström · 05.05.2025 15:44

DOCUMENT ID:
H1eTalSLxeg

ENVELOPE ID:
HJT6eHUell-H1eTalSLxeg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Alba.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
AXEL LINDBÄCK lindback.axel@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:02 05.05.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/25) IP: 172.225.208.28
PETRONELLA HAGENFALK p.hagenfalk@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:13 05.05.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/13) IP: 31.211.229.247
TOBIAS HALTHUR tobias@halthur.com	Signed Authenticated	05.05.2025 22:27 05.05.2025 22:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/02) IP: 104.28.31.63
TANJA TATIANA JÖRGENSEN Tanja.Jorgensen@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:15 06.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/04) IP: 213.115.249.148

* 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