

Årsredovisning för

Brf Alba Stora Mossen 2

769640-4180

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alba Stora Mossen 2, org.nr 769640-4180, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Underhållsplan kommer att upprättas inom en treårsperiod.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna kan komma att ändras kommande år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-04. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2022-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheten Stockholm Ordlistan 1 , Västerled 102-108 i Bromma färdigställdes år 2023.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten belastas av servitut; gångväg, officialservitut: last.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggning GA:1 med ändamål garage, undercentral mm fördelat på Stockholm Ordlistan 1: 34/67 och Stockholm Ordlistan 2: 33/67. Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret genom försäkringsmäklare Säkra, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning: Gumsen Ekonomi AB

Teknisk förvaltning: Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har projektet med uppförande av fastigheten Ordlistan 1 slutförts och projektet har successivt överlämnats till förvaltning av bostadsrättsföreningens styrelse. Slutbesked för Ordlistan 1 erhöles 2023-06-21

Samtliga bostadslägenheter har sålts och inflyttning började i maj 2023 för D-huset (Västerled 102) och slutligen till trädde medlemmar lägenheter i A-huset (Västerled 108) i juli 2023. Vid årsskiftet har inflyttning skett i alla bostadslägenheter, förutom en. Inflyttning här har skett i början av februari 2024.

Inledning av året präglades av höga energipriser samt ökande räntekostnader. Detta har medfört att byggherren Aros har lämnat en kompensation för ökade räntekostnader till föreningen under en löptid på två år från juli månad 2023. Denna räntekompensation täcker räntor överstigande 2,5% under en perioden om 24 månader från och med juli 2023. I samband med detta har även medlemmarna erhållit en avgiftsrabatt under samma period.

Omvärldsfaktorer såsom högre räntekostnader, krig i Europa, högre inflation kan få väsentlig påverkan på ekonomin för föreningen. Denna utveckling följs av styrelsen, tillsammans med den ekonomiska förvaltaren, för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten. En budget för 2024 har framtagits av styrelsen. Den bygger i stort på den ekonomiska planen som tagits fram tidigare av byggherren Aros. Flera avtal är tecknade över flera år, vilket ger styrelsen vissa begränsningar att göra vissa förändringar. Löpande skapar styrelsen sig en ökade förståelse för bakgrunden till den ekonomiska planen för att över tid kunna genomföra de förändringar i avtal mm som vi bedömer vara nödvändiga för att upprätthålla en stabil ekonomi för föreningen.

Besiktningar av samtliga lägenheter har skett i samband med inflyttning. Genomgångar av noterade och anmälda fel har gjorts under hösten. Vissa fel har åtgärdats, medan flera ännu ej blivit åtgärdade. En del anmälda fel har hänskjutits till garantibesiktningen efter 2 år.

I och med inflyttning och nytillsatt styrelse har även den ekonomiska förvaltningen övertagits av ny part, Gumsen Ekonomi AB.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 4 st flerfamiljshus om 4 våningar och totalt 32 st medlemslägenheter, merparten var upplåtna per sista december 2023. Medlemmarna tillträdde lägenheterna etappvis under 2023 och början av 2024.

Föreningen kommer genom en gemensamhetsanläggning ha 34 P-platser i ett delat garage.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Lägenhetstyp	Antal	Boarea per lägenhetstyp
3 r o k	12 st	1 060 kvm
4 r o k	14 st	1 552 kvm
5 r o k	6 st	694 kvm

Totalt BOA 3 306 kvm

Antalet medlemmar var 3 st vid räkenskapsårets början. Under året har 70 (0) medlemmar tillkommit och 14 (0) stycken har avgått. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 59(3) st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

22/11-2022- 6/11 2023 styrelse:

Ingrid Susanne Falk	Styrelseledamot, ordförande
Thomas Hollaus	Styrelseledamot
Martin Håkan Sandstedt	Styrelseledamot
Lars Olov Andreas Bülow	Styrelsesuppleant

vid föreningsstämman 6/11 -2023 valdes följande styrelse:

Peter Frygner	Styrelseledamot, ordförande
Carl Anderson	Styrelseledamot
Emad Bagarzadeh	Styrelseledamot
Siavoush Fallahi	Styrelseledamot
Annica Larsson	Styrelsesuppleant
Sten Ekwurtzel	Styrelsesuppleant

Revisor har varit Lars Jäderström, med huvudansvarig Strawberry Audit AB

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Styrelsemöten

Interimstyrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden under perioden januari-november. Den nuvarande styrelsen tillträdde den 6 november 2023 och har haft 2 protokollförda sammanträden i november och december 2023.

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 november 2023 och en extra föreningsstämma hölls den 18 december 2023.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Till styrelsen har inget arvode utbetalts enligt beslut.

Ekonomi

Föreningens fastigheter har under 2023 fått nya taxeringsvärden.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet:	2023
Ordlistan 1	
Taxeringsvärde mark	68 000 000
Taxeringsvärde byggnad	58 106 000
Taxeringvärde	126 106 000

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens första tre år (från 2023). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Årlig avsättning till yttre fond enligt stadgarna och ekonomisk plan ska ske med 99 180 kr.

Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerat flerbostadshus föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

Resultat

Föreningen har under 2023 färdigställt 32 st bostadsrättslägenheter genom nybyggnation på föreningens fastigheter. Hänsyn till detta bör därför tas i den resultat- och balansräkning som följer i årsredovisningen för år 2023. Den består av byggprojektet Brf Alba Stora Mossen 2 och den tillträdde driftande föreningen. För att ge en rättvisande bild av dessa två presenteras nedan en resultatuppställning fördelat på föreningens och byggprojektets andel av resultatet år 2023. Byggprojektets resultat kommer inte att ha någon kassapåverkan på den tillträdde driftande föreningens ekonomi. Totalt är 32 st bostadsrättslägenheter färdigställda och 31 stycken är tillträdde vid utgången av 2023.

	Föreningens resultatandel	Byggprojektets resultatandel	Totala resultatet	Kassapåverkande föreningen
Resultaträkning 2023				
<i>belopp i tusentals kronor</i>				
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	1 433,6	-	1 433,6	1 433,6
Övriga rörelseintäkter	-	1 638	1 638	-
Summa rörelseintäkter	1 433,6	1 638	3 071,6	1 433,6
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	-692,6	-594,1	-1 286,7	-692,6
Övriga externa kostnader	-55,3	-1 090,4	-1 145,7	-55,3
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 179,3	-	-3 179,4	-
Summa rörelsekostnader	-3 927,2	-1 684,5	-5 611,8	-747,9
Rörelseresultat	-2 493,6	-46,5	-2 540,2	685,7
Finansiella poster				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	-	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-501,1	82,1	-418,9	-501,1
Summa finansiella poster	-501,1	82,1	-418,9	-501,1
Resultat före skatt	-2 994,7	35,6	-2 959,1	184,6
ÅRETS RESULTAT	-2 994,7	35,6	-2 959,1	184,6

I samband med tillträdet har föreningens ekonomiska förvaltare påbörjat sitt uppdrag och håller därmed föreningens ekonomi åtskild från byggprojektets. Årsavgifterna går in på ett separat bankkonto under föreningens kontroll varifrån föreningen betalar drift- och räntekostnader. För samtliga upplupna kostnader hänförliga till byggprojektet, lämnar byggprojektet kvar medel i föreningen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 433 561	-	-	
Resultat efter finansiella poster	-2 959 076	-22	-	
Soliditet %	80	-	0	neg.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Väsentliga nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm	715	-	-	-
Årsavgiften av totala rörelseintäkten i %	79	-	-	-
Skuldsättning per kvm	12 972	-	-	-
Sparande per kvm	96	-	-	-
Räntekänslighet %	18	-	-	-
Energikostnad per kvm	124	-	-	-
BOA, kvm	3 306			

Definition av väsentliga nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Anger hur stor årsavgiften är i förhållande till den totala boytan.

Skuldsättning per kvadratmeter

Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är och beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder dividerat med föreningens totala boyta.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet visar föreningens sparande per kvm för att kunna bemöta framtida underhållsåtgärder. Nyckeltalet beräknas genom att ta årets resultat och exkludera årets avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) och kostnad för planerat underhåll dividerat med föreningens totala boyta.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens räntebärande skulder går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande. Den totala låneskulden multiplicerat med en procentenhet divideras med årsavgifterna.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnader avser värdet av för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala boyta.

Upplysning om föreningens resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Det negativa resultatet är hänförbart till gjorda avskrivningar. Då det är föreningens första driftår som bostadsrättsförening finns en obalans mellan intäkter och kostnader. När det gäller föreningens drift- och räntekostnader kommer föreningen ha fokus på intäkt- och kostnadsanalyser. Vid en återläggning av avskrivningarna uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Föreningens ekonomi är god men om trenden med en högre inflation och eventuella ökning av kostnader från våra entreprenörer och leverantörer fortsätter, kan föreningen komma att behöva höja avgifterna under 2024.

Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	10 000	-	-	-21 838	-11 838
Inbetalda under året	279 290 000				279 290 000
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Balanseras i ny räkning			-21 838	21 838	-
Årets resultat				-2 959 076	-2 959 077
Vid årets slut	279 300 000	-	-21 838	-2 959 076	276 319 085

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-21 838
årets resultat	-2 959 077
Totalt	-2 980 915
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	99 180
balanseras i ny räkning	-3 080 094
Summa	-2 980 914

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 433 561	-
Övriga rörelseintäkter	2	1 638 024	348 472
Summa rörelseintäkter		3 071 585	348 472
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 286 609	-348 473
Övriga externa kostnader	4	-1 145 688	-21 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 179 381	-
Summa rörelsekostnader		-5 611 678	-370 293
Rörelseresultat		-2 540 093	-21 821
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	84 725	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-503 708	-17
Summa finansiella poster		-418 983	-17
Resultat efter finansiella poster		-2 959 076	-21 838
Resultat före skatt		-2 959 076	-21 838
Skatt på årets resultat			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-2 959 076	-21 838

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	329 398 620	102 645 435
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	200 348 865
Summa materiella anläggningstillgångar		329 398 620	302 994 300
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		329 473 620	303 069 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		520 916	-
Övriga fordringar		12 986 946	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	173 814	348 473
Summa kortfristiga fordringar		13 681 676	348 473
Kassa och bank			
Kassa och bank		424 130	7 980 084
Summa kassa och bank		424 130	7 980 084
Summa omsättningstillgångar		14 105 806	8 328 557
SUMMA TILLGÅNGAR		343 579 426	311 397 857

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 300 000	10 000
Summa bundet eget kapital		279 300 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 838	-
Årets resultat		-2 959 076	-21 838
Summa fritt eget kapital		-2 980 914	-21 838
Summa eget kapital		276 319 086	-11 838
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,16	14 326 000	165 807 903
Summa långfristiga skulder		14 326 000	165 807 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,16	28 560 672	-
Leverantörsskulder		100 224	6 962 838
Skatteskulder		504 424	-
Övriga kortfristiga skulder	14	23 208 692	138 617 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	560 328	20 960
Summa kortfristiga skulder		52 934 340	145 601 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 579 426	311 397 857

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 959 076	-21 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	3 179 381	-
	<u>220 305</u>	<u>-21 838</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 305	-21 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 380 856	-338 473
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 771 170	2 075 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 931 721	1 715 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 583 700	-298 086 041
Avyttring av finansiella tillgångar	-	46 739 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 583 700	-251 346 952
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av insatser	277 130 000	-
Upptagande av kortfristig skuld projektbolag	-	88 603 905
Upptagande av kortfristig kreditinstitut	-	165 807 903
Amortering kortfristig skuld projektbolaget	-113 249 302	-
Amortering kortfristig skuld kreditinstitut	-165 807 903	-
Upptagna lån	42 978 000	-
Amortering av lån	-91 328	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 959 467	254 411 808
Årets kassaflöde	-7 555 954	4 780 084
Likvida medel vid årets början	7 980 084	3 200 000
Likvida medel vid årets slut	424 130	7 980 084

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Angående klassificering av långfristiga lån; lån som vilkorsändras under ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Byggnader

<i>Komponenter</i>	<i>Beräknad livslängd år</i>	<i>Avskrivning % per år</i>
Stomme	80	1,25
Fasad	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Fönster	25	4,00
Vatten & Avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	25	4,00
El	50	2,00
Transport (ex. hiss)	20	5,00
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	25	4,00
Inom bostadsrätt (kök, badrum, mm)	30	3,33

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 143 518	-
Intäkter garage	201 406	-
Avgift bredband	20 183	-
Avgift för varmvatten	45 014	-
Övrig nettoomsättning	23 440	-
Summa nettoomsättning	1 433 561	-
Realisationsvinster vid omförsäljning av lägenheter	200 000	-
Ersättning till föreningen från projektbolaget	843 981	-
Vidarefakturerade kostnader	594 043	348 472
Summa övriga rörelseintäkter	1 638 024	348 472
Summa	3 071 585	348 472

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	95 467	-
Trädgårdsarbete	19 406	-
Snöröjning	24 619	-
Städning	10 250	-
Övriga serviceavtal	29 392	-
Reparationer	6 403	-
Fastighetsel	155 212	-
Uppvärmning	202 099	-
Vatten och avlopp	51 874	-
Sopor och avfall	26 104	-
Fastighetsförsäkring	33 374	-
Bredband/TV/Digitala tjänster	38 367	-
Kostnader som vidarefaktureras	594 042	348 473
Summa driftkostnader föreningen *	1 286 609	348 473

* driftkostnaderna för 2023 innehåller även projektkostnader, se förvaltningsberättelsen, resultat

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	1 088 419	-
Övriga förvaltningskostnader	13 000	-
Övriga externa kostnader	44 270	21 820
Summa *	1 145 689	21 820

* övriga kostnader för 2023 innehåller även projektkostnader, se förvaltningsberättelsen, resultat

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.
Till styrelsen har inget arvode utbetalts under året.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	3 179 381	-
Totalt	3 179 381	-

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat från föreningens avräkning mot byggprojektets resultat	5 901 968	
Resultat från föreningens avräkning mot byggprojektets resultat	-5 901 968	-
Summa	-	-

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	84 725	-
Summa	84 725	-

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	2 636	17
Räntekostnader, fastighetslån	949 293	-
Räntekompensation, fastighetslån	-448 221	-
Summa	503 708	17

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	102 645 435	-
-Nyanskaffningar	29 583 700	175 452 089
-Omklassificeringar	200 348 865	-72 806 654
Vid årets slut	332 578 000	102 645 435
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-3 179 381	-
Vid årets slut	-3 179 381	-
Redovisat värde vid årets slut	329 398 619	102 645 435
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	220 851 216	-
Bokfört värde mark	108 547 403	102 645 435
Redovisat värde vid årets slut	329 398 619	102 645 435
Taxeringsvärden byggnader	58 106 000	-
Taxeringsvärden mark	68 000 000	-
Totalt *	126 106 000	-
* avser Ordlistan 1 Stockholm		

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	200 348 865	-
Omklassificeringar	-200 348 865	4 908 259
Investeringar	-	195 440 606
Redovisat värde vid årets slut	-	200 348 865

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	173 813	348 473
	173 813	348 473

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	14 326 000	-
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	28 560 672	165 807 903
	42 886 672	165 807 903

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar*	42 978 000	-
Borgensåtagande	-	195 000 000
	42 978 000	195 000 000

*Uttagna pantbrev i fastigheten Stockholm Ordlistan 1

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	4,63	2024-09-16	14 234 672	-
Nordea	4,81	2024-09-16	14 326 000	-
Nordea	4,75	2026-08-19	14 326 000	-
Byggnadskreditiv			-	165 807 903
			42 886 672	165 807 903
inom 1 år			28 560 672	-
inom 1-5 år			14 326 000	165 807 903
Uppskattad långfristig skuld efter 5 år			41 060 112	-

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Projektbolag	22 178 692	135 417 994
Förhandsavtal	1 030 000	3 200 000
	23 208 692	138 617 994

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	90 161	-
Förutbetalda årsavgifter	235 932	-
Upplupna driftkostnader	248 158	-
Övriga interimsskulder	-13 922	20 960
	560 329	20 960

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 978 000	-
Borgensåtagande	-	195 000 000
Summa ställda säkerheter	42 978 000	195 000 000

*1 Inteckningarna avser fastigheten Stockholm Ordlistan 1

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga följd effekter har identifierats vid underskriften av denna årsredovisning.

Underskrifter

Stockholm, Stockholms län den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Frygner
Styrelseledamot/ordförande

Carl Anderson
Styrelseledamot

Emad Bagarzadeh
Styrelseledamot

Siavoush Fallahi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen 2

Org.nr 769640-4180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

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:

- 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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:

- 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.

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.



Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor