



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Utbrytningsgränden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Utbrytningsgränden med säte i LUND org.nr. 769619-8576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-06-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utbrytningen 1	1999-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 368
2	lägenheter (hyresrätt)	72
Totalt 50 objekt		1 440

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Utbrytningen GA:1	G:A		5 / 19	Utfartsväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claudio Bermejo	Ordförande		
Peter Anderberg	Ledamot		
Saga Thomsen	Ledamot		2023-05-31
Hampus Henningson	Ledamot		2023-05-31
Beatrix Skoglund	Ledamot	2023-05-31	
Monica Anderberg	Suppleant		
Emanuel Svensson	Suppleant		
Henrik Axelsson	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Saga Thomsen och Hampus Henningson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening, av Peter Anderberg, Beatrix Skoglund och Claudio Bermejo.

Revisorer har varit: Annie Ydström, vald av föreningsstämman samt Camilla Bakklund, Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-03.

Under 2023 har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Oljat all trä på framsida och balkonger.

Stamspolning samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	314	332
Skuldsättning, kr/kvm	5 639	5 761	5 883
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 935	6 064	6 192
Räntekänslighet, %	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	233	208	227
Årsavgifter, kr/kvm	1 044	949	963
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 113	1 009	1 040
Nettoomsättning, tkr	1 583	1 451	1 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	-247	11	188
Soliditet, %	75	75	74

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppgifter till förlust:

Föreningen visar ett minusresultat på -247 Tkr. detta beror främst på ökande drifts- och räntekostnader. För att undvika framtida förluster höjde man avgifterna med 15% per 2024-01-01. Styrelsen följer utvecklingen löpande och det kan komma att behövas ytterligare höjningar framöver. Just nu visar fastställd budget för 2024 med dess 15% höjning att de inte täcker sin avsättning till underhållsfonden likt i år, men mycket beror på ränteutvecklingen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	26 600 000	0	0	26 600 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 522 071	0	533 169	4 055 240
S:a bundet eget kapital, kr	30 122 071	0	533 169	30 655 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 982 071	10 859	-533 169	-5 504 381
Årets resultat, kr	10 859	-10 859	-246 872	-246 872
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 971 212	0	-780 041	-5 751 253
S:a eget kapital, kr	25 150 859	0	-246 872	24 903 987

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 709 000 kr samt ianspråktagande skett med 175 831 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 971 212
Årets resultat, kr	-246 872
Reservation till underhållsfond, kr	-709 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 831
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 751 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 751 253

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 582 528	1 450 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 636	2 520
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 603 164	1 453 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 091 203	-914 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 407	-28 713
Personalkostnader	Not 6	-62 556	-62 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 204	-289 204
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 474 370	-1 294 540
RÖRELSERESULTAT		128 794	158 796
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 044	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 710	-147 995
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-375 666	-147 936
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-246 872	10 859
ÅRETS RESULTAT		-246 872	10 859

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	32 770 911	33 060 114
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 770 911</u>	<u>33 060 114</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 770 911</u>	<u>33 060 114</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-116
Övriga fordringar	Not 9	88 979	58 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	39 012	37 217
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>127 991</u>	<u>95 574</u>
Kassa och bank	Not 11	437 880	584 678
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>437 880</u>	<u>584 678</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>565 871</u>	<u>680 252</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 336 781</u>	<u>33 740 366</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 600 000	26 600 000
Fond för yttre underhåll	4 055 240	3 522 071
<i>Summa bundet eget kapital</i>	30 655 240	30 122 071
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 504 381	-4 982 071
Årets resultat	-246 872	10 859
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-5 751 253	-4 971 212
Summa eget kapital	24 903 987	25 150 859
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 119 470	8 295 186
Leverantörsskulder	60 242	55 660
Skatteskulder	8 142	6 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 31 054	33 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 213 887	199 092
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	8 432 795	8 589 507
Summa skulder	8 432 795	8 589 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 336 781	33 740 366

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	128 794	158 796
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	289 204	289 204
	417 998	447 999
Erhållen ränta	1 044	59
Erlagd ränta	-375 826	-146 114
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	43 216	301 944
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 417	-87
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	18 119	-27 635
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	28 918	274 222
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 716	-175 716
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-175 716	-175 716
ÅRETS KASSAFLÖDE	-146 798	98 506
Likvida medel vid årets början	584 678	486 172
Likvida medel vid årets slut	437 880	584 678
	-146 798	98 506

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 427 736	1 297 776
Hysesintäkt bostäder	109 776	109 602
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 000	27 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	10 200	10 200
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 816	6 238
	1 582 528	1 450 816
<i>* I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	14 964	0
Övrigt	5 672	2 520
	20 636	2 520
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-91 563	-15 605
El	-74 169	-52 022
Uppvärmning	-209 101	-196 566
Vatten	-51 751	-51 602
Renhållning	-75 369	-70 197
TV, bredband, iptelefoni	-128 207	-117 952
Förvaltningskostnader	-198 091	-175 823
Försäkringar	-19 526	-20 651
Fastighetsskatt	-63 560	-61 000
Periodiskt underhåll	-175 831	-152 068
Övriga driftskostnader	-4 037	-597
	-1 091 203	-914 083
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-175 831	-152 068
	-175 831	-152 068
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 625	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 142	-6 929
Kostnader överlåtelse och panter	-15 449	-8 726
Stämma och styrelse	-1 192	0
Kundförluster m m	0	-58
	-31 407	-28 713
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-47 600	-48 285
Sociala avgifter	-14 956	-14 256
	-62 556	-62 541
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-289 204	-289 204
	-289 204	-289 204

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

35 524 225

35 524 225

Ingående anskaffningsvärde mark

1 826 133

1 826 133

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**37 350 358****37 350 358****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 290 244

-4 001 040

Årets avskrivningar byggnader

-289 204

-289 204

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 579 447****-4 290 244****Utgående redovisat värde****32 770 911****33 060 114**

Redovisade värden byggnader

30 944 778

31 233 981

Redovisade värden mark

1 826 133

1 826 133

Fastighetsbeteckning: Utbrytningen 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2000

22 400 000

8 200 000

30 600 000

30 600 000

22 400 000**8 200 000****30 600 000****30 600 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

21 000 000

21 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**21 000 000****21 000 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

88 979

58 473

88 979**58 473****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

5 757

5 235

Förutbetalad kabel-TV och bredband

33 255

31 982

39 012**37 217****Not 11 KASSA OCH BANK**

Swedbank

437 880

584 678

437 880**584 678**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	5,16%	2024-03-28	2 496 728	58 572
Swedbank Hypotek AB	5,16%	2024-03-28	2 811 371	58 572
Swedbank Hypotek AB	5,16%	2024-03-28	2 811 371	58 572
			8 119 470	175 716
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				8 119 470
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 119 470
Genomsnittsräntan vid årets utgång				5,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				702 864
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 240 890
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	14 280	14 484
Arbetsgivaravgifter	14 956	14 255
Övriga kortfristiga skulder	1 818	4 310
	31 054	33 049

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 816	39 554
Upplupna räntekostnader	3 422	2 538
Upplupen revision	13 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 649	144 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	213 887	199 092

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Beatrix Skoglund.....
Claudio Bermejo.....
Peter Anderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utbrytningsgränden, org.nr. 769619-8576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utbrytningsgränden för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utbrytningsgränden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Utbrytningsgränden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAUDIO BERMEJO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:43:54



PETER ANDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:05:24



BEATRIX SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:54:23



ANNIE YDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:09:16



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 15:51:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Utbrytningsgränden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIE YDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:10:20



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 15:51:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.