



Årsredovisning 2025

Brf Utbrytningsgränden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Utbrytningsgränden med säte i LUND org.nr. 769619-8576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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
Claudio Bermejo	Ordförande
Peter Anderberg	Ledamot
Beatrix Skoglund	Ledamot
Monica Anderberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Annie Ydström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-07. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-06-12.

Viktiga händelser under året

Bostadsrättsföreningen Utbrytningsgränden verkar för att skapa ett trivsamt, välskött och långsiktigt hållbart boende för sina medlemmar. Under året har styrelsen arbetat aktivt med att utveckla föreningens fastighet och öka värdet för våra medlemmar.

Under året har föreningen infört IMD (individuell mätning och debitering) för el. Detta innebär att varje hushåll nu betalar för sin faktiska elförbrukning, vilket vi ser som både en god investering och ett steg mot ett mer hållbart boende. Vi anser också att detta höjer attraktionskraften och värdet på våra lägenheter.

Styrelsen har också förberett för ett större underhållsprojekt – målning av föreningens fasader. Arbetet kommer att utföras under sommaren och vi har lagt stor vikt vid att välja en pålitlig och erfaren målarfirma till ett fördelaktigt pris, för att säkerställa ett både kvalitativt och kostnadseffektivt resultat.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och under kontroll. Styrelsen arbetar löpande med att följa upp kostnader, förbättra effektiviteten och planera långsiktigt för kommande underhåll och investeringar. Det finns inget behov av avgiftshöjningar för närvarande.

Framtid

Styrelsen kommer även fortsatt att arbeta för att utveckla vår förening och skapa ett attraktivt boende. Fokus ligger på underhåll, energieffektivisering och trygg förvaltning. Vår målsättning är att medlemmarna ska känna trygghet i boendet och stolthet över att vara en del av Brf Utbrytningsgränden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	300	269	141	314	332
Skuldsättning, kr/kvm	5 394	5 516	5 639	5 761	5 883
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 678	5 807	5 935	6 064	6 192
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	445	249	233	208	227
Årsavgifter, kr/kvm	1 286	1 200	1 044	949	963
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	89	89	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 442	1 282	1 113	1 009	1 040
Nettoomsättning, tkr	2 023	1 798	1 583	1 451	1 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	-258	97	-247	11	188
Soliditet, %	75	75	75	75	74

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll, målning av fasader..

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 300 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 600 000	0	0	26 600 000
Underhållsfond, kr	4 908 240	0	-320 460	4 587 780
S:a bundet eget kapital, kr	31 508 240	0	-320 460	31 187 780
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 604 253	96 657	320 460	-6 187 137
Årets resultat, kr	96 657	-96 657	-257 695	-257 695
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 507 596	0	62 765	-6 444 832
S:a eget kapital, kr	25 000 644	0	-257 695	24 742 948

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 392 460 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	-6 507 597
Årets resultat, kr	-257 695
Reservation till underhållsfond, kr	-1 244 640
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 565 100
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 444 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 444 832

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 023 430	1 798 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 198	47 565
Summa Rörelseintäkter		2 076 628	1 846 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 653 233	-960 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 979	-47 414
Personalkostnader	Not 6	-62 556	-62 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-297 354	-290 562
Summa Rörelsekostnader		-2 070 121	-1 361 502
Rörelseresultat		6 507	484 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		706	998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 908	-388 872
Summa Finansiella poster		-264 202	-387 874
Resultat efter finansiella poster		-257 695	96 657
Resultat före skatt		-257 695	96 657
Årets resultat		-257 695	96 657

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	32 345 996	32 643 349
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 345 996	32 643 349
Summa Anläggningstillgångar		32 345 996	32 643 349

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar		103 036	100 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 834	40 124
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		191 870	142 301

Kassa och bank

Kassa och bank		379 716	473 684
<i>Summa Kassa och bank</i>		379 716	473 684
Summa Omsättningstillgångar		571 585	615 985

Summa Tillgångar		32 917 581	33 259 334
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 600 000	26 600 000
Fond för yttre underhåll	4 587 780	4 908 240
Summa Bundet eget kapital	31 187 780	31 508 240

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 187 137	-6 604 253
Årets resultat	-257 695	96 657
Summa Ansamlad förlust	-6 444 832	-6 507 597

Summa Eget kapital

24 742 948 25 000 643

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Summa Långfristiga skulder	0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	7 768 038	7 943 754
Leverantörsskulder		129 132	55 483
Skatteskulder		3 941	6 229
Övriga kortfristiga skulder		9 752	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	263 770	253 224
Summa Kortfristiga skulder		8 174 633	8 258 691

Summa Skulder

8 174 633 8 258 691

Summa Eget kapital och skulder

32 917 581 33 259 334

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 507	484 531
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	297 354	290 562
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	297 354	290 562
Erhållen ränta	706	998
Erlagd ränta	-265 414	-389 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 152	386 167
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 569	-14 310
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	92 164	2 663
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	42 595	-11 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 748	374 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-163 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-163 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-175 716	-175 716
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 716	-175 716
Årets kassaflöde	-93 968	35 805
Likvida medel vid årets början	473 684	437 880
Likvida medel vid årets slut	379 716	473 684

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 641 600	1 641 600
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	117 787	0
	Hyror bostäder	113 880	109 776
	Hyror garage och parkeringsplatser	30 750	31 000
	Hyror förbrukningsbaserad	112 861	0
	Hyror informationsöverföring	10 200	10 200
	Övriga primära intäkter	9 102	14 891
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 036 180	1 807 467
	Hysesbortfall	-12 750	-9 000
	<i>Summa</i>	-12 750	-9 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 023 430	1 798 467

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	47 565
	Övriga sekundära intäkter	53 198	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 198	47 565
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-192 389	-183 465
	Snö och halk-bekämpning	-15 497	-17 197
	Reparationer	-125 562	-117 293
	Planerat underhåll	-392 640	0
	El	-276 299	-77 765
	Uppvärmning	-248 100	-214 670
	Vatten	-116 259	-66 431
	Sophämtning	-56 299	-60 803
	Fastighetsförsäkring	-26 389	-25 035
	Kabel-TV och bredband	-134 838	-133 110
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 960	-65 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 653 233	-960 969
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-350	0
	Administrationskostnader	-23 519	-17 798
	Extern revision	-16 625	-20 125
	Konsultkostnader	0	-3 600
	Föreningsverksamhet	0	-225
	Övriga förvaltningskostnader	-16 485	-5 667
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 979	-47 414

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 600	-47 600
	Sociala avgifter	-14 956	-14 956
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 556	-62 556
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-297 354	-290 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-297 354	-290 562
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 687 225	35 524 225
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 826 133	1 826 133
	Årets investeringar	0	163 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	37 513 358	37 513 358
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 870 009	-4 579 447
	Årets avskrivningar	-297 354	-290 562
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 167 362	-4 870 009
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 345 996	32 643 349
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 000 000	22 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	25 200 000	30 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 000 000	21 000 000

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2026-03-28	2 694 227	58 572
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2026-03-28	2 694 227	58 572
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2026-03-28	2 379 584	58 572
			7 768 038	175 716

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 768 038
Kortfristig del	7 768 038

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	185 492	177 098
Upplupna räntekostnader	1 865	2 371
Övriga upplupna kostnader	76 413	73 755
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	263 770	253 224

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utbrytningsgränden för räkenskapsåret 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utbrytningsgränden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annie Ydström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Utbrytningsgränden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Claudio Bermejo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:23:24



Peter Anderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 22:04:36



Beatrix Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 14:05:10



Annie Ydström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:33:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 13:22:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Utbrytningsgränden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annie Ydström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:37:02



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 13:22:06



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.