



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Brearedshöjd

ÅRSREDOVISNING**Bostadsrättsförening Brearedshöjd**

Org.nr 769634-9047

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31,

föreningens 6:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1992 på fastigheten Jorden 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Brearedsvägen 1-73 i Varbergs kommun. Varje radhus har egen tomt, med nyttjanderätt. Kommunikationsytor huvudsakligen asfalterade.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Radhus	37	st
	Totalt	4 121,4	m ²

Gemensamma utrymmen	Carportar inkl ett litet kallförråd
---------------------	-------------------------------------

Gästparkeringar	12 st
-----------------	-------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Kamerabesiktning, spolning och grenskärning i sanitärt avlopp (2019)
- Återuppbyggnad av nerbrunnen carport genom försäkringsbolaget (2019)
- Påbörjat takrenovering (2020)
- Färdigställt påbörjad takrenovering (2021)
- Målning av samtliga träytor (2021)
- Uppsättning av 4 st gemensamma laddstolpar (2021)
- Byte av rötskadad panel carportar och 2-planshus (2021)
- Målning (2022)
- Byte av gungställning (2022)
- Renovering av yttre staketet (2022)
- Solceller (2023)
- IMD el (2023)
- Telia Bredband/Tv (2023)

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig besiktning utfördes av styrelsen 2024-06-15.

Styrelsen har ännu inte upprättat någon underhållsplan utan går efter den som fanns med vid övertagandet. Arbete pågår med att ta fram en ny underhållsplan. De närmsta åren är inga större åtgärder planerade.

Ekonomi

Ett aktieöverlåtelseavtal har upprättats mellan Varbergs Bostadsaktiebolag och Förvaltning Varbergs Bostad 1 Aktiebolag 2019-04-09. Bostadsrättsföreningen Brearedshöjd har förvärvat samtliga aktier i förvaltning Varbergs Bostad 1 aktiebolag. Bostadsrättsföreningen Brearedshöjd har även förvärvat fastigheten Jorden 1. Samtliga aktier i förvaltning Varbergs Bostad 1 aktiebolag likviderades under 2022.

Årsavgifterna höjdes med 6% 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att sänka årsavgiften med 7% från och med 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD el samt avgift för vatten, värme samt informationsöverföring.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 217 250 kronor. Under året har föreningen amorterat 258 325 kr.

Upplysning förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2024. En faktor som har påverkat årets resultat är de ökade räntekostnaderna. Högre räntor har inneburit väsentligt ökade kostnader under året.

För att vända den ansamlade förlusten har föreningen tidigare höjt årsavgiften. Detta för att klara av åtaganden som räntor, amorteringar samt underhåll av föreningens byggnader.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- El/fjärrvärme, Varbergs Energi, Vattenfall
- Restavfallshantering, VIVAB
- Vatten, VIVAB
- Förpackningsinsamling, Suez Recycling
- Systeminstallation, optimering
- Mediateknik, bevakning, internet

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls 2024-06-15. På stämman deltog 24 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 65 st medlemmar. Under året har medlemsantalet ökat med en medlem. I slutet av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 66 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jan Svensson	ordförande
David Wilhelmsson	ledamot, vice ordförande
Linda Höglund	ledamot, sekreterare
Lukas Rynkowski	ledamot
Martin Bergqvist	ledamot
Morgan Johansson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Svensson, David Wilhelmsson, Linda Höglund, Lukas Rynkowski, Martin Bergqvist samt suppleanten Morgan Johansson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Svensson och David Wilhelmsson, två i förening.

Revisor har varit Stig Arvidsson, med Lennart Friberg som suppleant, valda av föreningen, samt Magnus Emilsson revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Carl-Magnus Wikelund sammankallande och Johan Bergqvist.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	2 825	2 523	2 484	2 574	2 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 185	-803	-528	-1 404	-168
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	683	597	601		
Skuldsättning kr/kvm	6 604	6 667	6 729		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 604	6 667	6 729		
Sparande per kvm	31	124	173		
Räntekänslighet, %	9,7	11,2	11,2		
Energikostnad per kvm	169	139	118		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	97,5	100		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 049 251	0	1 217 210	-3 237 332	-803 193
Upplåtelser		0			
Avsättning underhåll 2024			250 000	-250 000	
Ianspråk underhåll 2024			0	0	
Överföring till bal. resultat				-803 193	803 193
Årets resultat					-1 185 127
Belopp vid årets slut	59 049 251	0	1 467 210	-4 290 525	-1 185 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-4 290 525
Årets resultat	-1 185 127
	<u>-5 475 652</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	<u>-5 475 652</u>
	-5 475 652

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 467 210 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 824 677	2 523 291
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 824 677	2 523 291
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 483 240	-1 103 029
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 727	-86 897
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-73 445	-66 393
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 314 339	-1 314 339
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 963 751	-2 570 659
RÖRELSERESULTAT		-139 074	-47 368
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 123	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 176	-755 859
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 046 053	-755 825
ÅRETS RESULTAT		-1 185 127	-803 193

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	80 964 028	82 256 073
Inventarier och installationer	Not 8	165 164	187 458
Summa materiella anläggningstillgångar		81 129 192	82 443 531
Summa anläggningstillgångar		81 129 192	82 443 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		113	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	18 634	497 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	99 128	96 876
Summa kortfristiga fordringar		117 875	594 023
Kassa och bank			
Bank	Not 11	2 282 780	1 947 364
Summa kassa och bank		2 282 780	1 947 364
Summa omsättningstillgångar		2 400 655	2 541 387
SUMMA TILLGÅNGAR		83 529 847	84 984 918

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	59 049 251	59 049 251
Fond för yttre underhåll	1 467 210	1 217 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>	60 516 461	60 266 461
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 290 525	-3 237 332
Årets resultat	-1 185 127	-803 193
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-5 475 652	-4 040 525
Summa eget kapital	55 040 809	56 225 937
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1210 458 977	6 088 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 458 977	6 088 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	16 758 273	21 387 575
Leverantörsskulder	193 448	171 067
Aktuell skatteskuld	Not 13706 886	687 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 1435 889	30 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15335 566	393 947
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	18 030 061	22 670 981
Summa skulder	28 489 038	28 758 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 529 847	84 984 918

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-139 074	-47 368
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 314 339	1 314 339
	1 175 265	1 266 971
Erhållen ränta	4 123	34
Erlagd ränta	-1 048 192	-705 508
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	131 196	561 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	476 148	-497 401
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 602	-122 747
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	593 742	-58 651
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 996 996
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-157 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-2 153 996
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-258 325	-258 325
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-258 325	-258 325
ÅRETS KASSAFLÖDE	335 417	-2 470 972
Likvida medel vid årets början	1 947 364	4 418 335
Likvida medel vid årets slut	2 282 780	1 947 363
	335 417	-2 470 972

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

Ombyggnad tak 40 år

Solceller 25 år

Byggnad enligt K3 93 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

Laddstolpar 10 år

IMD mätare 10 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.

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 113 404	1 988 180
Konsumtionsavgift vatten	244 602	208 769
Konsumtionsavgift el	76 887	0
Konsumtionsavgift värme	291 072	262 116
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	86 963	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 677
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 749	5 251
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	57 298
	2 824 677	2 523 291

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 818	-11 926
El	-163 666	-73 174
Uppvärmning	-368 978	-341 699
Vatten	-164 137	-156 570
Renhållning	-123 254	-126 019
Bevakningskostnader	-38 585	-38 623
TV, bredband, iptelefoni	-81 244	-17 894
Förvaltningskostnader	-71 702	-95 999
Försäkringar	-66 847	-65 698
Fastighetsskatt	-352 425	-114 655
Övriga driftskostnader	-41 584	-60 772
	-1 483 240	-1 103 029

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 500	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-76 227	-72 897
	-92 727	-86 897

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-52 000	-50 998
Övriga arvoden	-2 000	0
Revisionsarvode	-3 499	0
Sociala avgifter	-15 946	-15 395
	-73 445	-66 393

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 292 045	-1 292 045
Installationer och inventarier	-22 294	-22 294
	-1 314 339	-1 314 339

2024-12-31 2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2111

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

57 434 614

57 434 614

Ingående anskaffningsvärde mark

30 435 000

30 435 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**87 869 614****87 869 614****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 613 541

-4 321 496

Årets avskrivningar byggnader

-1 292 045

-1 292 045

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 905 586****-5 613 541****Utgående redovisat värde****80 964 028****82 256 073**

Redovisade värden byggnader

50 529 028

51 821 073

Redovisade värden mark

30 435 000

30 435 000

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

43 349 000

41 070 000

84 419 000

80 551 000

43 349 000**41 070 000****84 419 000****80 551 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

31 791 780

31 791 780

Summa ställda säkerheter**31 791 780****31 791 780****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

222 940

65 940

Årets investeringar

0

157 000

Utgående anskaffningsvärden

222 940

222 940

Ingående avskrivningar

-35 482

-13 188

Årets avskrivningar

-22 294

-22 294

Utgående avskrivningar

-57 776

-35 482

Utgående redovisat värde**165 164****187 458**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

392

10 736

Övrig skattefordran

0

486 411

Övriga kortfristiga fordringar

18 242

0

18 634**497 147****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

99 128

96 876

99 128**96 876**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 11 BANK		
Varbergs Sparbank	2 282 780	1 947 364
	2 282 780	1 947 364

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,55%	2025-11-28	10 564 625	10 564 625
Nordea Hypotek AB	2,55%	2026-11-18	10 564 625	105 648
Varbergs Sparbank	4,33%	2025-09-30	6 088 000	6 088 000
			27 217 250	16 758 273

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 458 977**

Nästa års amortering av långfristig skuld 105 648

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 758 273**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 786 250

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	706 886	687 699
	706 886	687 699

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	15 899	15 298
Arbetsgivaravgifter	14 531	15 395
Övriga kortfristiga skulder	5 459	0
	35 889	30 693

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	52 335	50 351
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 646	204 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 585	139 206
	335 566	393 947

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
David Wilhelmsson

.....
Jan Svensson

.....
Linda Höglund

.....
Lukas Rynkowski

.....
Martin Bergqvist

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

Stig Arvidsson
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brearedshöjd, org.nr. 769634-9047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brearedshöjd för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.
- 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 Brearedshöjd för räkenskapsåret 2024 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 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. 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, medelförvaltningen 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 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 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Stig Arvidsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Brearedshöjd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:34:27



DAVID WILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:59:32



LUKAS RYNKOWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:23:38



LINDA HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:32:51



MARTIN BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 17:33:08



STIG ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 12:36:55



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 06:36:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Brearedshöjd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STIG ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 12:38:20



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 06:37:04



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.