

# 2023

## Årsredovisning

## Brf Breda gatan





# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Brf Breda gatan

Org nr 787500-0130

## Årsredovisning 2023

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Breda gatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Ängsbacken 10:1, bebyggdes 1954. Föreningen registrerades 1953. Fastigheten är belägen på Breda gatan 14, 16, 18 och Jaktstigen 1, 3, 5 i Hudiksvall. På fastigheten finns sex st radhus med 27 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till samtliga lägenheter ingår en parkeringsplats med motorvärmareuttag. På fastigheten finns även gästparkering.

Lägenhetsfördelning:

27 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 322 m<sup>2</sup> (varav bostadsrättsyta 2 322 m<sup>2</sup>)

Total lokalyta: -

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma källarutrymmen med förråd, sammanträdeslokal, bastu, hobbyrum och tvättstuga.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningen har en egen hemsida: [brfbredagatan.bostadsraterna.se](http://brfbredagatan.bostadsraterna.se)

Föreningen har fortlöpande arbetat med att hålla hemsidan aktuell. På hemsidan finns tre nivåer med olika behörigheter; styrelsens nivå, boendes nivå samt allmänhetens nivå. Under styrelsens nivå samlas dokument som hör till styrelsens arbete bl.a styrelseprotokoll. På boendes nivå försöker vi samla så mycket information som möjligt för att boende lätt ska nå information om vad som händer i föreningen. För att se information på allmänhetens nivå behövs ingen inloggning. Där syns information som är intressant för tänkbara köpare av lägenheter i vårt område. Inloggningsuppgifter till boendenivå finns på anslagstavlan i det låsta miljöhuset.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen upprättade 2018-09-10 en underhållplan som visar underhållsbehov de kommande tio åren. Styrelsen arbetar aktivt med underhållet enligt planen.

Styrelsen har under året arbetat med följande i underhållsplanen:

Relining av stammar och avloppsrör i hus 5 och hus 18

Reparation samt förbättring av värmekulvert mellan hus 14 och hus 16

Utomhustrappa utanför bastun för att förebygga framtida vattenskador.

Flyttat och uppgraderat lekplatsen

Köpt in 3 nya bänkbord

Byggt boulebana som trivselhöjande åtgärd

Upprättat gästparkeringar i hörnet av Ängstigen/Jaktstigen och erbjudit medlemmar att hyra extra parkeringsplats

Omfattande reparationsarbeten efter stormen Hans i flera lägenheter, förråd samt bastun.

### Utförda underhållsåtgärder

	År
Relining av stammar och avloppsrör i hus 5 och hus 18	2023
Reparation samt förbättring av värmekulvert mellan hus 14 och hus 16	2023
Utomhustrappa utanför bastun för att förebygga framtida vattenskador	2023
Målning av 3 st förrådstak samt 5 st tak över källarnedgångar	2022
Byte av tvättmaskin	2022
Förstärkningsarbeten källaren Jaktstigen 1	2021
Tilläggsisolering gavlar (4 st)	2020
Byte av fönster övervåningar	2020
Byggnation av miljöhus 2019	2019
Tilläggsisolering gavlar (4 st)	2017
Installation av fiber	2015
Dränering hus 16	2015

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten taxeras som småhus och fastighetsavgiften är 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande reparationsarbeten efter stormen Hans har utförts i flera lägenheter, förråd samt bastun, ersättning från försäkringsbolaget har utbetalats i början av 2024 med 336 567 kronor. Höjning av årsavgifterna har utförts fr o m 2023-01-01 med 9,7%. Styrelsen har under året beslutat om ytterligare höjning med 15% fr o m 2024-01-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 och vid räkenskapsårets utgång 33.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Elisabet Greek Ebba Hallberg Kjell Olof Eneroth	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Mikael Mähler Mikaela Hedin Christine Styrman	

Styrelsen har under året haft 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
Valberedning	Malin Westermark Maud Rytflinger

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	1 665	1 522	1 517	1 467
Resultat efter finansiella poster	tkr	-924	-71	-49	-824
Soliditet	%	60	67	-9	-7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	712	649	647	628
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	%	83			
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	209	189	174	186
Elkostnad per kvm totalyta	kr	28	26	22	16
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	39	36	42	40
Energikostnad per kvm totalyta	kr	277			
Skuldsättning per kvm totalyta	kr	1 941	1 680	1 720	1 760
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt	kr	1 941			
Genomsnittlig skuldränta	%	3,3	1,6	1,3	1,3
Räntekänslighet	%	3			
Sparande per kvm totalyta	kr	0			
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen visar för räkenskapsåret 2023 ett resultatmässigt underskott med -924 127 kronor vilket beror på de åtgärder som enligt plan utförts under året i form av relining av stammar och avloppsrör. Föreningen kommer successivt att möta upp det kommande underhållsbehovet enligt underhållsplanen med avgiftshöjningar för att få en budget i balans och för att bygga upp underhållsfonden.

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, <u>uppl.avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Uppskrivnings- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	52 000	81 973	-	-513 437	-70 618	-450 082
Under året avsatt		63 174	9 096 000	-63 174		9 096 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-63 741	-	63 741		-
Omföring av föregående års resultat			-	-70 618	70 618	-
Årets resultat				-	<u>-924 127</u>	<u>-924 127</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	52 000	81 406	9 096 000	-583 488	-924 127	7 721 791

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-583 488
Årets resultat	-924 127
	<u>-1 507 615</u>
<b>kronor</b>	<b>-1 507 615</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	63 174
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-144 580
Balanseras i ny räkning	-1 426 209
	<u>-1 507 615</u>
<b>kronor</b>	<b>-1 507 615</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 665 026	1 522 472
Övriga rörelseintäkter		336 567	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 001 593</b>	<b>1 522 472</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 514 463	-1 249 628
Övriga externa kostnader		-106 267	-82 805
Personalkostnader	4	-83 224	-109 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 123	-88 123
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 792 077</b>	<b>-1 530 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-790 484</b>	<b>-7 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 249	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 892	-63 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 643</b>	<b>-63 073</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-924 127</b>	<b>-70 618</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-924 127</b>	<b>-70 618</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	11 846 916	11 935 039
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 846 916</b>	<b>11 935 039</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 846 916</b>	<b>11 935 039</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	4 650
Övriga kortfristiga fordringar		16 203	47 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		499 652	142 245
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>515 855</b>	<b>194 590</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	475 449	741 713
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>475 449</b>	<b>741 713</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>991 304</b>	<b>936 303</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 838 220</b>	<b>12 871 342</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 000	52 000
Fond för yttre underhåll		81 406	81 973
Uppskrivningsfond		9 096 000	9 096 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 229 406</b>	<b>9 229 973</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-583 488	-513 437
Årets resultat		-924 127	-70 618
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-1 507 615</b>	<b>-584 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 721 791</b>	<b>8 645 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 798 208	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 798 208</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	1 708 364	3 901 936
Leverantörsskulder		120 017	68 032
Skatteskulder		36 252	85 158
Övriga skulder	9	10 868	5 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		442 720	164 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 318 221</b>	<b>4 225 424</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 838 220</b>	<b>12 871 342</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-924 127	-70 618
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	88 123	88 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-836 004</b>	<b>17 505</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-321 265	-63 185
Förändring av leverantörsskulder	51 985	-147 445
Förändring av kortfristiga skulder	234 384	33 764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-870 900</b>	<b>-159 361</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-95 364	-91 864
Upptagna lån	700 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>604 636</b>	<b>-91 864</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-266 264</b>	<b>-251 225</b>
Likvida medel vid årets början	741 713	992 938
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>475 449</b>	<b>741 713</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad 50 år

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort från föreningens resultat.

Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.



## Not 2      Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter	1 652 400	1 506 600
Hyror lokaler	9 864	8 150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 762	7 722
<b>Summa</b>	<b>1 665 026</b>	<b>1 522 472</b>

## Not 3      Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Löpande underhåll	625 950	104 603
Periodiskt underhåll	718 804	63 741
Uppvärmningskostnad	485 374	438 886
Vatten- och avloppsavgifter	91 428	84 092
Elavgifter	65 841	59 897
Renhållning	72 467	71 757
Snöröjning	30 303	8 901
Förbrukningsinventarier/materiel	49 023	51 746
Fastighetsförsäkringar	123 506	112 905
TV, bredband och telefoni	93 832	95 165
Fastighets-skatt, fastighetsavgift	157 935	157 935
<b>Summa</b>	<b>2 514 463</b>	<b>1 249 628</b>

## Not 4      Personalkostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arvoden till styrelsen	40 298	47 974
Löner och ersättningar till övriga anställda	34 060	43 860
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 866	17 627
<b>Summa</b>	<b>83 224</b>	<b>109 461</b>

Föreningen har under året haft en man anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 406 156	4 406 156
Utgående anskaffningsvärde	4 406 156	4 406 156
Ingående ackumulerade avskrivningar Årets avskrivning	-1 567 117 -88 123	-1 478 994 -88 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 655 240	-1 567 117
Mark	9 096 000	9 096 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>11 846 916</b>	<b>11 935 039</b>
Taxeringsvärde byggnader	11 962 000	11 962 000
Taxeringsvärde mark	9 096 000	9 096 000
	<u>21 058 000</u>	<u>21 058 000</u>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 543 900	4 103 900

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Nordea	287 799	533 819
Swedbank	187 650	207 894
<b>Summa</b>	<b>475 449</b>	<b>741 713</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Hälsinglands sparbank	4,74%	29 000	1 348 500	2025-05-31
Hälsinglands sparbank	4,55%	42 864	1 521 572	2026-05-31
Hälsinglands sparbank	4,95%	20 000	940 000	2024-11-30
Hälsinglands sparbank	5,20%	<u>14 000</u>	<u>696 500</u>	2024-11-30
Summa fastighetslån		105 864	4 506 572	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder:			-1 636 500	
Nästa års amortering av långfristiga skulder:			-71 864	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>2 798 208</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			3 977 252	

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalskatt	9 000	5 000
Sociala avgifter	918	510
Övriga skulder	950	0
<b>Summa</b>	<b>10 868</b>	<b>5 510</b>

Hudiksvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Elisabeth Greek  
Ordförande

Ebba Hallberg

Kjell Olof Eneroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joanna Uhlin  
Auktoriserad revisor, Ess2 Redovisning & Revision AB

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Breda Gatan

Org.nr. 787500-0130

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Breda Gatan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *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*

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Breda Gatan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Sundsvall enligt datum för digital signering

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.03.2024 10:28

SENT BY OWNER:  
Joanna Ulin · 14.03.2024 08:41

DOCUMENT ID:  
rJvNq7l0p

ENVELOPE ID:  
ByxSEcmx06-rJvNq7l0p

DOCUMENT NAME:  
Brf Breda gatan RB 2023.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA ULIN	Signed	14.03.2024 10:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	14.03.2024 10:28	Low	IP: 89.189.201.254

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor