



Välkommen till årsredovisningen för Brf Redutten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Chauffören 9	2007	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 174 kvm. Byggnadernas totalyta är 3174 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Hultén	Ordförande
Ylva Fredriksson	Ledamot
Lars-Erik Larsson	Ledamot
Stina Oad	Ledamot
Gerd Fridh	Suppleant
Ulf Andersson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Hartman Revisor Nordenhams Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning entréplan Trollhätttevägen 8
Filterbyten tilluftsventiler
Kontroll och byte pulversläckare
Komposthantering genomförd
- 2023** ● Underhåll och målning av plåtdetaljer tak, vindskivor
Komplettering med taggar
- 2022** ● Målning sophus, cykelhus, förråd
Byte av passagesystem
Tvättning och målning entréfasad E-huset
Reparation av stolpar entré trappor E-huset

Planerade underhåll

- 2025** ● Plåtarbeten E-huset
OVK obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät	Kungälv's energi
Elleverans	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hissar	Kone
Revision	Nordenhams Revisionsbyrå AB
Sopphantering	Renova

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Chaufförens Samfällighetsförening, med en andel på 29.79%.

I Ga1 ingår Redutten tillsammans med Brf Bastionen och Brf Citadellet. Reduttens andel i Ga 1 är 29,79%. Andelen är beräknad utifrån antal lägenheter i respektive bostadsrättsförening. Ga1 ansvarar för leverans och skötsel av fjärrvärme, vatten, bredband och kabel-TV, dessutom för skötsel av den yttre miljön som trädgård, snöröjning, div yttre underhåll samt garage. Kostnaderna för detta fördelas på föreningarna efter respektive andelstal. I Ga2 ingår förutom Redutten, Bastionen och Citadellet även Förbo (Chauffören 10) och Brf Kastellgården (Chauffören 12). Reduttens andel är 19,09%. Kungälv's kommun bidrar med 5% av driftskostnaderna, resterande driftskostnader och anläggningskostnader fördelas på övriga deltagare. Ga2 ansvarar för drift och skötsel av Elsa Lills gata..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har marknadsräntorna succesivt sjunkit. Då större delen av föreningens lån har haft rörlig ränta har också våra räntekostnader sjunkit jämfört med budget, även om de varit betydligt högre än föregående år. Inför det kommande året förutser vi ytterligare sänkning av marknadsräntorna, varför huvuddelen av våra lån fortsatt kommer att omsättas till nya lån med rörlig ränta.

Vi fortsätter att använda likviditetsöverskott till att amortera av på våra lån, under året har vi kunnat göra det med 550 Tkr.

Förutom räntor består kostnaderna till stora delar av fjärrvärme, vatten, bredband och TV samt skötsel av gårdar och utomhusmiljö, som vi betalar via samfällighetsavgiften.

Avgifterna som medlemmarna betalar till föreningen skall täcka löpande driftskostnader och räntor, dessutom medel för avsättning till underhållsfond och amorteringar. Detta har inte fullt ut uppnåtts under året. Från och med januari 2025 höjs avgifterna därför med 5%. I och med höjningen beräknar styrelsen att vi åter skall vara i balans med avgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 058 867	2 792 708	2 503 290	2 486 035
Resultat efter fin. poster	-48 857	-33 839	-463 877	517 066
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	1 823 220	1 533 328	2 209 120	1 934 120
Taxeringsvärde	69 800 000	69 800 000	69 800 000	60 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	802	716	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	89,6	90,7	91,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 387	9 561	9 805	9 835
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 387	9 561	9 805	9 835
Sparande per kvm totalyta, kr	133	137	289	301
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	9	7	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	191	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	2,34	0,87	-
Räntekänslighet (%)	10,65	11,93	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Avgifterna för 2025 justeras för att nå positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	51 468 000	-	-	51 468 000
Fond, yttre underhåll	1 533 328	-25 108	315 000	1 823 220
Balanserat resultat	2 191 174	-8 731	-315 000	1 867 442
Årets resultat	-33 839	33 839	-48 857	-48 857
Eget kapital	55 158 662	0	-48 857	55 109 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 182 443
Årets resultat	-48 857
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-315 000
Totalt	1 818 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	30 000
Balanseras i ny räkning	1 848 586

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 058 867	2 792 708
Övriga rörelseintäkter	3	7 041	45 434
Summa rörelseintäkter		3 065 908	2 838 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 338 468	-1 470 493
Övriga externa kostnader	9	-119 067	-131 356
Personalkostnader	10	-137 345	-131 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 692	-430 692
Summa rörelsekostnader		-2 025 572	-2 163 850
RÖRELSERESULTAT		1 040 336	674 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 271	12 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 102 464	-720 217
Summa finansiella poster		-1 089 193	-708 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 857	-33 839
ÅRETS RESULTAT		-48 857	-33 839

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	84 378 668	84 788 444
Markanläggningar	13	78 302	89 486
Maskiner och inventarier	14	143	9 875
Summa materiella anläggningstillgångar		84 457 113	84 887 805
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 457 113	84 887 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 976	21 138
Övriga fordringar	15	996 169	1 100 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	51 808	625
Summa kortfristiga fordringar		1 058 953	1 122 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 058 953	1 122 742
SUMMA TILLGÅNGAR		85 516 066	86 010 547

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 468 000	51 468 000
Fond för yttre underhåll		1 823 220	1 533 328
Summa bundet eget kapital		53 291 220	53 001 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 867 442	2 191 174
Årets resultat		-48 857	-33 839
Summa fritt eget kapital		1 818 585	2 157 334
SUMMA EGET KAPITAL		55 109 805	55 158 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 000 000	2 750 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	2 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 793 125	27 597 942
Leverantörsskulder		6 058	12 738
Skatteskulder		178 532	174 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	428 546	317 180
Summa kortfristiga skulder		23 406 261	28 101 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 516 066	86 010 547

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 040 336	674 292
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	430 692	430 692
	1 471 028	1 104 984
Erhållen ränta	13 271	12 086
Erlagd ränta	-1 026 309	-666 726
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 990	450 344
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	178 964	86 739
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 038	-12 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	669 992	524 146
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-554 817	-773 344
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-554 817	-773 344
ÅRETS KASSAFLÖDE	115 175	-249 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	880 870	1 130 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	996 045	880 870

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Redutten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner & inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnad	120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 798 513	2 544 024
Rabatter p-platser/garage	0	-625
Hysesintäkter garage	254 671	242 483
Övriga intäkter	1 100	0
Pantsättningsavgift	1 719	4 200
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	3 058 867	2 792 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	5 856
Övriga intäkter	3 525	1 650
Försäkringsersättning	0	32 430
Återbäring försäkringsbolag	3 516	5 498
Summa	7 041	45 434

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	24 232	26 250
Hissbesiktning	2 318	2 130
Brandskydd	8 967	1 406
Gårdkostnader	0	6 482
Gemensamma utrymmen	290	544
Serviceavtal	23 470	23 689
Mattvätt/Hyrmattor	3 660	3 480
Förbrukningsmaterial	300	4 948
Summa	63 237	68 929

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	500	10 350
Trapphus/port/entr	0	2 431
Dörrar och lås/porttele	740	0
Ventilation	2 575	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	925
Tak	11 699	14 758
Skador/klotter/skadegörelse	0	27 457
Summa	15 514	55 921

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	30 000	38 419
Summa	30 000	38 419

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	25 850	27 039
Sophämtning/renhållning	68 376	89 209
Summa	94 226	116 248

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 870	56 020
Samfällighetsavgifter	1 029 649	1 046 551
Fastighetsskatt	90 127	88 560
Korr. fastighetsskatt	-155	-155
Summa	1 135 491	1 190 976

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	658
Tele- och datakommunikation	10 116	9 236
Inkassokostnader	980	1 034
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	28 125
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	5 555	2 831
Föreningskostnader	0	3 917
Förvaltningsarvode enl avtal	63 092	60 526
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	6 304
Administration	2 813	8 400
Konsultkostnader	0	6 650
Summa	119 067	131 356

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 599	105 000
Arbetsgivaravgifter	22 746	26 309
Summa	137 345	131 309

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 094 640	720 217
Dröjsmålsränta	7 824	0
Summa	1 102 464	720 217

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 400 000	89 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 400 000	89 400 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 611 556	-4 201 780
Årets avskrivning	-409 776	-409 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 021 332	-4 611 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 378 668	84 788 444
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 300 000</i>	<i>42 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	69 800 000	69 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 715	223 715
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	223 715	223 715
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-134 229	-123 045
Årets avskrivning	-11 184	-11 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-145 413	-134 229
Utgående restvärde enligt plan	78 302	89 486

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 632	110 632
Utgående anskaffningsvärde	110 632	110 632
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-100 757	-91 025
Avskrivningar	-9 732	-9 732
Utgående avskrivning	-110 489	-100 757
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	143	9 875

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	124	220 109
Transaktionskonto	611 216	284 791
Borgo räntekonto	384 829	596 079
Summa	996 169	1 100 979

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 198	625
Förutbet försäkr premier	47 610	0
Summa	51 808	625

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-26	3,02 %	3 500 000	3 834 016
Nordea	2025-07-11	3,20 %	3 748 065	3 957 230
Nordea	2025-01-13	3,20 %	2 750 000	2 750 000
Nordea	2025-01-20	3,20 %	5 230 184	5 241 820
Nordea	2025-12-22	2,99 %	2 750 000	2 750 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,89 %	4 814 876	4 814 876
Handelsbanken	2026-12-01	2,56 %	7 000 000	7 000 000
Summa			29 793 125	30 347 942
Varav kortfristig del			22 793 125	27 597 942

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 591 365 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	253	0
Uppl kostn el	1 053	0
Uppl kostn räntor	161 108	84 953
Förutbet hyror/avgifter	266 132	232 227
Summa	428 546	317 180

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 932 000	37 932 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungälv

Hans Hultén
Ordförande

Lars-Erik Larsson
Ledamot

Stina Oad
Ledamot

Ylva Fredriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Hartman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 10:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 10:24

DOCUMENT ID:

Hy1REoC2Jx

ENVELOPE ID:

Sy0TVjC31e-Hy1REoC2Jx

DOCUMENT NAME:

Brf Redutten, 716447-8542 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS HULTÉN hhulten1@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 14:53 24.03.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.17.106
2. YLVA FREDRIKSSON ylva.fredriksson303@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 19:34 24.03.2025 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.18.106
3. Stina Oad stinaoad@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 19:38 24.03.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.18.102
4. LARS-ERIK ROLAND LARSSON lassemari50@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 10:30 25.03.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.19.155
5. DAVID WILHELM MELKER HARTMAN david.hartman@nordenham.se	Signed Authenticated	25.03.2025 10:37 25.03.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.93

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Redutten

Org.nr. 716447-8542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Redutten för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Redutten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungälv den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Hartman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 10:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 10:24

DOCUMENT ID:

BJ-y04iRn1x

ENVELOPE ID:

r1gRaNiA2Jl-BJ-y04iRn1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Redutten, 716447-8542 241231.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID WILHELM MELKER HARTMAN david.hartman@nordenham.se	 Signed Authenticated	25.03.2025 10:38 25.03.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.93

* 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