



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Bomullsbalen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bomullsbalen med säte i Mölndal org.nr. 769632-9403 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kängurun 25	2019-01-01	2019
Kängurun 26	2019-01-01	2019

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 712
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	101

Totalt 49 objekt 3 813

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 15 st 2 rok, 21 st 3 rok, 8 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Möndal Kängurun GA:5	G:A	717918-7062	0 / 0	Kallvatten-och spillvattenledning
Möndal Kängurun GA:2	G:A	717918-7062	801 / 9259	Dagvattenhantering inkl fördröjning bestående av dammar, Marköverbyggnad/byggnadsver k inom kängurun 21 vilka har till uppgift att rena och/eller fördröja dagvatten innan anslutning till kommunal anläggning. Se kartbilagor 42- 47 hörande till denna förrättning.
Möndal Kängurun GA:7	G:A	717918-7062	0 / 0	Sophantering
Möndal Kängurun GA:4	G:A	717918-7062	268 / 25.06	Gårdsanläggning

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Lundmark	Ordförande	2023-06-01
Anna Carina Kjellberg	Ledamot	2023-06-01
Patrik Lind	Ledamot	2024-05-21
Mathias Mattsson	Ledamot	2024-05-21
Johan Karlströmer	Ledamot	2023-06-01
Emmie Fryland	Suppleant	2024-05-21
Gabriella Chanon Josefsson	Suppleant	2024-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Lundmark, Johan Karlstömer, Carina Kjellberg samt suppleanterna Gabriella Chanon Josefsson och Emmie Fryland.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Carina Kjellberg, Annika Lundmark, Mathias Mattsson och Johan Karlströmer.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Karlsson (ordförande), samt Annika Lundmark, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 23st medlemmar, varav 16 röstberättigade.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +35,1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i mars 2024, då 5-årsbesiktning genomfördes.

Brf Bomullsbalens Verksamhetsberättelse

Under året har stigande räntor och elpriser bevakats noggrant. Den höjda räntan har varit den faktor som påverkat föreningen mest, särskilt då två av föreningens tre lån omförhandlades vid årsskiftet. Styrelsen fattade beslut om att binda ett lån med en löptid på två år till en ränta om 3,63 % samt ett lån med Stibor 3 månaders löptid på ett år. Beslutet har resulterat i att föreningens räntekostnader blev 170 000 kr lägre än budgeterat.

Styrelsen beslutade också att höja månadsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2025. För att möta Mölndals stads höjningar av el- och vattenavgifter har debiteringen för el och varmvatten justerats.

Under 2024 genomfördes en 5-årsbesiktning av föreningens fastigheter.

Från och med den 1 januari ansvarar HSB Mölndal för föreningens ekonomi och administration. Den 1 augusti utökades uppdraget till att även omfatta den tekniska förvaltningen.

Inga större underhållsarbeten är planerade de närmaste åren.

En långsiktig underhållsplan har upprättats och ligger till grund för föreningens planering och budgetering av större arbeten under de kommande 30 åren.

Planerade underhåll de närmaste fem åren

- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) är planerad till 2025.

Övrig information om föreningens ekonomi

Inga större underhållsarbeten är planerade för det kommande året.

Övrigt

Föreningen har ett avtal med Fastsens för mätning av IMD (Individuell Mätning och Debitering). Fastsens sa upp avtalet i december, vilket innebär att föreningen kommer att upphandla ett nytt avtal för IMD-mätning under första kvartalet 2025.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Föreningen har inte genomfört några större underhåll de senaste 5 åren.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar att under de närmaste åren se över underhåll av yttre solskydd och entrédörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	-28	76	100	46
Skuldsättning, kr/kvm	12 326	12 412	12 474	12 532	12 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 326	12 412	12 474	12 532	12 746
Räntekänslighet, %	11	15	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	199	163	172	157	130
Årsavgifter, kr/kvm	1 090	827	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 212	3 179	2 981	2 853	2 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	-746	-1 480	-1 063	-972	-1 177
Soliditet, %	79	80	80	80	79

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 353 106
Årets resultat, kr	-745 936
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 449 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 449 042

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 212 168	3 178 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 603	134 704
Summa Rörelseintäkter		4 226 771	3 313 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 658 385	-1 594 321
Övriga externa kostnader		-191 346	-54 759
Personalkostnader	Not 5	-82 685	-116 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 352 700	-1 347 288
Summa Rörelsekostnader		-3 285 116	-3 112 795
Rörelseresultat		941 655	200 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 611	4 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 702 202	-1 684 481
Summa Finansiella poster		-1 687 591	-1 680 335
Resultat efter finansiella poster		-745 936	-1 479 546
Resultat före skatt		-745 936	-1 479 546
Årets resultat		-745 936	-1 479 546



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	232 938 777	234 291 477
Summa Materiella anläggningstillgångar		232 938 777	234 291 477
Summa Anläggningstillgångar		232 938 777	234 291 477

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		399	5 903
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 042 483	626 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 461	0
Summa Kortfristiga fordringar		1 127 343	632 828

Kassa och bank

Kassa och bank		390 212	368 598
Summa Kassa och bank		390 212	368 598
Summa Omsättningstillgångar		1 517 555	1 001 426

Summa Tillgångar		234 456 331	235 292 902
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	192 340 000	192 340 000
Fond för yttre underhåll	1 472 652	1 122 652
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	193 812 652	193 462 652
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 703 106	-4 873 560
Årets resultat	-745 936	-1 479 546
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-7 449 043	-6 353 106
Summa Eget kapital	186 363 609	187 109 546

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8 15 000 000	15 493 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	15 000 000	15 493 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se NOT 8)	32 000 100	31 821 500
Leverantörsskulder	123 411	121 634
Skatteskulder	7 090	7 090
Övriga kortfristiga skulder	12 323	6 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9 949 798	732 892
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	33 092 722	32 689 857
Summa Skulder	48 092 722	48 183 357
Summa Eget kapital och skulder	234 456 331	235 292 902



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	941 655	200 789
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 352 700	1 347 288
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 352 700	1 347 288
Erhållen ränta	14 611	4 146
Erlagd ränta	-1 949 044	-1 548 083
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	359 922	4 140
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-79 226	34 619
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	470 822	-8 155
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	391 596	26 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	751 517	30 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-314 900	-235 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 900	-235 500
Årets kassaflöde	436 617	-204 896
Likvida medel vid årets början	964 355	1 169 251
Likvida medel vid årets slut	1 400 973	964 355



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

0,83%

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 644 868	2 699 940
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	309 244	249 559
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	132 480	132 480
	Årsavgifter lokaler	92 451	72 314
	Övriga primära intäkter	33 125	24 587
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 212 168	3 178 880
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 212 168	3 178 880
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	5 237
	Övriga sekundära intäkter	14 603	129 467
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 603	134 704
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-606 682	-622 245
	Snö och halk-bekämpning	0	-2 231
	Reparationer	-30 862	-83 891
	Planerat underhåll	0	-24 000
	El	-363 463	-354 346
	Uppvärmning	-397 206	-170 375
	Vatten	0	-96 888
	Fastighetsförsäkring	-61 080	-53 325
	Kabel-TV och bredband	-86 059	-117 072
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-7 090	-7 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-105 941	-62 858
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 658 385	-1 594 321

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 165	-88 593
	Övriga arvoden	-2 616	0
	Sociala avgifter	-18 904	-27 834
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 685	-116 427
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	162 323 973	162 323 973
	Ingående anskaffningsvärde mark	78 366 027	78 366 027
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	240 690 000	240 690 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 398 524	-5 051 236
	Årets avskrivningar	-1 352 700	-1 347 288
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 751 224	-6 398 524
	<i>Utgående redovisat värde</i>	232 938 777	234 291 476
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	540 000	540 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	169 000	169 000
	<i>Summa</i>	124 709 000	124 709 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	97 200 000	97 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	97 200 000	97 200 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 010 761	269 842
	Övriga fordringar	31 722	362 986
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 042 483	632 828

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,87%	2025-01-30	15 807 500	0
Stadshypotek AB	3,63%	2026-01-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	3,31%	2025-01-30	16 192 600	315 200
			47 000 100	315 200
Långfristig del			15 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			32 000 100	
Kortfristig del			32 000 100	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			315 200	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 260 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,26%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter		363 029	275 830
Övriga upplupna kostnader		586 769	457 062
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 798	732 892

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bomullsbalen, org.nr. 769632-9403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bomullsbalen för räkenskapsåret 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Möldal

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNIKA LUNDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:49:35



JOHAN KARLSTRÖMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:04:49



ROLAND PATRIK LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:05:55



ANNA CARINA KJELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:16:48



MATHIAS MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:39:52



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:41:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 07:41:41



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.