

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Brevbäraren

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BREVBÄRAREN
789200-0964

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Brevbäraren, med säte i Sundsvall, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1961-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-07 och nuvarande stadgar beslutades på föreningsstämma 2019-10-10

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-17:

Olivia Hammarstrand	Ordförande
Jonas Lassfolk	Ledamot
Lisabeth Lundberg	Ledamot
Sara Östman	Ledamot

Sebastian Bjurbom	Suppleant
John Källman	Suppleant

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad Revisor
---------	----------------------

Valberedning

Kent Svensson tillsammans med styrelsen

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skräddaren 13	1963	Sundsvall

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1963.
Fastigheten är belägen på Harmonigatan 1, 5, 7 A-C.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 549 kvadratmeter, varav 2 281 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 268 kvadratmeter lokalyta. I föreningen finns 11 st garageplatser samt 24 st parkeringsplatser.

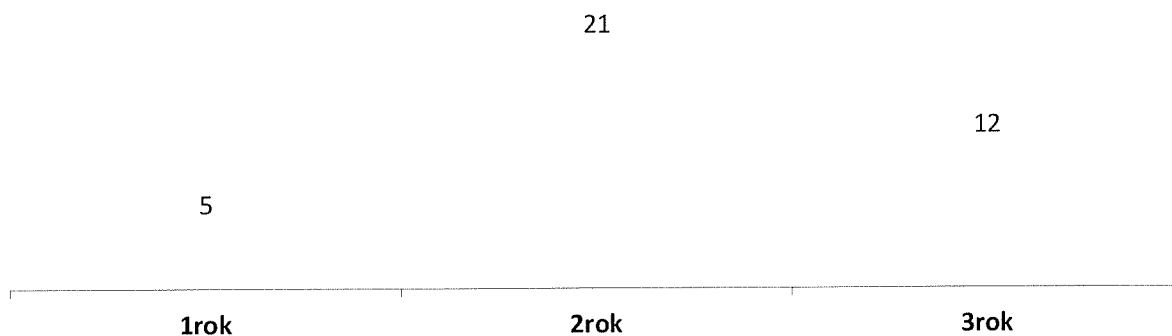
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt, omfattande 2 281 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har föreningen placerat sin överskottslikviditet för att få bättre avkastning på kapitalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjs med 5% from april 2025

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Bredband	Bahnhof AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st, under året har 6 st utträden skett och 8 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 49 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 006	966	877	840	804
Årsavgifts andel i % av total intäkt	93	95	92	95	95
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 885	3 010	3 122	3 233	3 345
Lån/kvm totalyta	2 581	2 694	2 793	2 893	2 993
Genomsnittsränta (%)	1,29	1,27	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,1	3,1	3,6	3,8	4,2
Sparande/kvm totalyta	323	320	279	244	244
Energikostnad/kvm totalyta	240	231	203	210	184
Nettoomsättning (tkr)	2 401	2 220	2 080	1 994	1 908
Resultat efter finansiella poster (tkr)	498	544	454	88	-1 053
Soliditet (%)	20	14	8	3	2
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	305	282	307	163	142

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	193 633	720 000	-217 696	544 289	1 240 226
Disposition av föregående års resultat:			544 289	-544 289	0
Avsatt yttre fond		360 000	-360 000		0
Uttag yttre fond					0
Årets resultat				498 189	498 189
Belopp vid årets utgång	193 633	1 080 000	-33 406	498 189	1 738 416

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad vinst

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten (kronor):

ansamlad förlust	-33 406
årets vinst	498 189
	464 783

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 000
i ny räkning överföres	104 783
	464 783

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 401 160	2 314 638
Övriga rörelseintäkter		63 163	14 677
Summa rörelseintäkter		2 464 323	2 329 315
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 202 485	-1 047 310
Övriga externa kostnader		-305 026	-252 478
Personalkostnader	4	-139 991	-145 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-280 315	-271 768
Summa rörelsekostnader		-1 927 817	-1 716 743
Rörelseresultat		536 506	612 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 494	19 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 811	-87 500
Summa finansiella poster		-38 317	-68 283
Resultat efter finansiella poster		498 189	544 289
Resultat före skatt		498 189	544 289
Årets resultat		498 189	544 289

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 255 858	6 527 400
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	48 340	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 304 198	6 527 440
Summa anläggningstillgångar		6 304 198	6 527 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		406	0
Övriga fordringar		34 227	40 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 051	89 319
Summa kortfristiga fordringar		156 684	129 820
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 474 797	1 922 258
Summa kassa och bank		2 474 797	1 922 258
Summa omsättningstillgångar		2 631 481	2 052 078
SUMMA TILLGÅNGAR		8 935 679	8 579 518

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	193 633	193 633
Fond för yttreunderhåll	1 080 000	720 000
Summa bundet eget kapital	1 273 633	913 633
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-33 406	-217 696
Årets resultat	498 189	544 289
Summa fritt eget kapital	464 783	326 593
Summa eget kapital	1 738 416	1 240 226
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	4 435 103	5 033 537
Övriga skulder	0	0
Summa långfristiga skulder	4 435 103	5 033 537
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 144 696	1 832 490
Förskott från kunder	220	0
Leverantörsskulder	280 444	149 743
Skatteskulder	3 014	11 203
Övriga skulder	2 952	9 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 834	302 367
Summa kortfristiga skulder	2 762 160	2 305 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 935 679	8 579 518

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2024	2023
Resultat efter finansiella poster	536 507	612 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	280 315	271 768
Erhållen ränta	46 494	19 217
Erlagd ränta	-85 318	-87 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	777 998	815 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-406	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 458	78 310
Förändring av leverantörsskulder	130 701	110 142
Förändring av kortfristiga skulder	14 004	-96 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	895 839	907 615
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-57 073	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 073	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-286 228	-254 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	559 065	653 047
Årets kassaflöde	552 538	653 047
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 922 258	1 269 210
Likvida medel vid årets slut	2 474 796	1 922 257

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fördelningen mellan nettoomsättning och rörelseintäkter har justerats mellan föregående års ÅR och årets ÅR

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Ursprunglig byggnad	40-50 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Laddplatser	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande/kvm totalyta

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm totalyta

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel totalintäkt

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudentäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga låneskulder men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 154 686	2 056 080
Hyror lokaler och förråd	0	0
Hyror, garage och parkeringsplatser	98 948	101 232
Hyror, föreningslokal / gästlägenhet		
Debiterade elavgifter	53 878	63 190
Övriga debiterade avgifter	93 649	94 137
	2 401 161	2 314 639

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	247 481	69 860
Planerat underhåll		
Elavgifter	153 127	179 243
Fjärrvärme	301 173	308 257
Vatten och avloppsavgifter	156 900	100 065
Sophantering	50 841	52 036
Snöröjning/sandning	19 320	21 993
Kabel-TV	76 874	0
Bredband	85 450	155 895
Förbrukningsmaterial	6 347	0
Fastighetsförsäkring	47 740	56 129
Fastighetsskatt kommunal avgift	57 233	57 233
	1 202 486	1 000 711

Not 4 Anställda och personalkostnader.

Föreningen har haft en anställd under året

Följande ersättningar har utgått

	2024	2023
Löner och övriga ersättningar	57 770	65 622
Styrelsearvoden	46 011	44 000
Sociala kostnader	36 210	35 565
	93 980	145 187

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 296 047	12 143 054
Inköp		152 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 296 047	12 296 047
Ingående avskrivningar	-5 768 607	-5 496 839
Årets avskrivningar	-271 582	-271 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 040 189	-5 768 607
Utgående redovisat värde	6 255 858	6 527 440
Taxeringsvärden byggnader	13 553 000	13 553 000
Taxeringsvärden mark	4 344 000	4 344 000
	17 897 000	17 897 000
Bokfört värde byggnader	6 193 858	6 465 439
Bokfört värde mark	62 000	62 000
	6 255 858	6 527 439

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	57 073	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 073	0
Årets avskrivningar	- 8 733	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 733	0
Utgående redovisat värde	48 340	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 793	101 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 793	101 793

Ingående avskrivningar	-101 793	-101 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 793	-101 793
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,63	2026-03-01	759 375	796 875
Stadshypotek	2,69	2028-12-01	1 546 262	1 598 974
Stadshypotek	0,95	2025-12-01	1 156 000	1 192 000
Stadshypotek	1,47	2025-03-01	318 750	333 750
Stadshypotek	1,8	2027-01-30	1 648 162	1 684 858
Stadshypotek	1,22	2026-03-01	318 750	333 750
Stadshypotek	0,89	2025-09-01	832 500	862 500
Stadshypotek			0	63 320
			6 579 799	6 866 027
Kortfristig del av långfristig skuld			2 144 696	1 832 490
-varav amortering			286 228	254 568

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 3 810 319 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 685 000	7 685 000
	7 685 000	7 685 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 5% from april 2025

Sundsvall den / 2025

Olivia Hammarstrand
Ordförande

Jonas Lassfolk
Ledamot

Lisbeth Lundberg
Ledamot

Sara östman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Albin Tällberg, *KPMG AB*
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Årsredovisning 2024 Brf Brevbäraren

Slutsignerat 2025-06-02 16:45:34

Signerande parter

Olivia Hammarstrand

Ordförande

Brf Brevbäraren

E-post oliviahammarstrand@msn.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 37.123.143.219 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-06-02 10:49:56

Jonas Lassfolk

Ledamot

Brf Brevbäraren

E-post Jonas.lassfolk@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36

IP-nummer 95.193.134.99 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-06-02 11:56:21

Sara Östman

Ledamot

Brf Brevbäraren

E-post glahyppa@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36

IP-nummer 178.174.136.222 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-06-02 12:05:36

Lisbeth Lundberg

Ledamot

Brf Brevbäraren

E-post llundberg7@gmail.com

Telefon
Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/28.0
Chrome/130.0.0.0 Mobile Safari/537.36
IP-nummer 217.213.93.203 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-06-02 13:29:26

Albin Tällberg

Revisor

KPMG

E-post albin.tallberg@kpmg.se
Telefon
Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/137.0.0.0
Safari/537.36 Edg/137.0.0.0
IP-nummer 195.84.56.2 (Ljungby, Sweden)

Signerades 2025-06-02 16:45:34

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brevbäraren, org. nr 789200-0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brevbäraren för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omständ- igheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- tema kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Brevbäraren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortllöpande 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 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-02 14:47:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bland annat årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.