



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brattåskärr

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGGLUM 6:17	1987	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 3 flerfamiljshus och 27 radhus.

Värdeåret är 1988

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 7 728 kvm. Byggnadernas totalyta är 8508 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Lindeberg Ordförande

Malin Lund Sekreterare

Jan-Olof Johansson Ekonomiansvarig

Sigvald Goffeng Suppleant (avgått ur styrelsen i oktober och blivit suppleant)

Charlotta Berger Tf Styrelseledamot (avgått som suppleant och blivit tf styrelseledamot från oktober)

Tomas Ramdahl Styrelseledamot

Mattis Magnusson Mäkinen Suppleant

Therese Von Wachenfeldt Falemo Suppleant

Valberedning

Rickard Persson (sammankallande), Moa Ivarsson, Erik Lindvall.

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen i förening

Revisorer

Jonas Jonasson	Auktoriserad revisor	Trevi Revision
Maria Claesson	Auktoriserad revisor	Trevi Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ♦ Målning, takbehandling, träarbeten samt byte ventiler mm flerfamiljshusen A1, A2 och B.
Laddboxar för el-fordon - installation på 4 parkeringsplatser.
Renovering hissar - A1- och A2-husen
- 2023** ♦ Byte värmepump radhus.
Arbeten till följd av energideklarationen.
- 2022** ♦ Energideklaration - Inkl vissa åtgärder till följd av deklarationen.
Byte värmepumpar i 2 radhus
Renovering hissar - A1- och A2-husen.
Laddboxar för el-fordon - Installation på 6 parkeringsplatser.
Målning radhusen mm - Radhusen inkl förråd, garage, sophus. Målning och visst byte av trä.
- 2021** ♦ Byte värmepump radhus
Takbehandling - Radhusen inkl förråd, garage, sophus
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK, kontroll av ventilation och frånluft samt därefter genomförda åtgärder
- 2020** ♦ Brevlådesamlingar - 32 brevlådor i 2 samlingar
Ny garageport - Nedre garage
Fasadarbeten - Vissa mindre
Avloppsspolning - Samtliga lägenheter och radhus
Byte värmepump radhus
Trädgård - Planteringar vid A1-huset
Nya system hissarna - A1- och A2-husen
- 2019** ♦ Rengöring samliga hänggrännor

- 2019** • Byte av samtliga brandvarnare
Ny Belysningsarmatur i A1- och A2-husen - Nya armaturer med ledbelysning
Byte värmepumpar i 2 radhus
Renovering garage inkl ny belysning - Betong i garaget har renoverats samt byte till ny takarmatur med ledbelysning
- 2018** • Byte värmepump radhus
Murar och trädgård vid A2-huset - Murar renoverade och trädgård iordningställd med nya växter och belysning.
Cykelrum i A1- och A2-husen - Anskaffning hydrauliska liftar mm för att få plats med fler cyklar och få bättre ordning
- 2017** • Trädgård - Plantering norr om A1-huset samt ytterligare kompletteringar av trädgården.
Gemensamhetslokal, kök, sovrum, bastu - Renovering och modernisering av lokalerna inkl ombyggnad av ett rum till sovrum. Nyutrustning av samtliga utrymmen inkl upprustning till komplett kök.
Nedre lekplats - Anskaffning av fler lekredskap samt byggnation av trädäck.
- 2016** • Målning i soprum och cykelrum samt i förråd - Första ommålningen sedan föreningen var ny
Fortsatt arbete med murar vid radhusen - Fortsatt arbete med murar
Lastzon vid övre garaget samt avlastningsparkering på motsatt sida vid radhusen påbörjats - Parkeringsplatser för tillfällig parkering
Tomten norr om A1-huset iordningsställd - Avsikt att få en snyggare tomtgräns mot gatan och grannfastighet
- 2015** • Portkods-system - Bytt kortkods-system i A1- och A11-husen.
Nya murar, nedre lekplats - Nya murar vid B-huset och ombyggnad mm nedre lekplats.
Trädgård - Fortsatt åtgärder yttre miljö.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Kontroll av ventilation och frånluft.
- 2014** • Avloppsspolning - Spolning av samtliga lägenheter och radhus
Ventilation - Bytt samtliga tre frånluftsfläktar
Trädgård - Åtgärder avseende träd mm
Byte värmepump 2013 - Avslutat arbetet med undercentral
- 2013** • Belysning utomhus - Stolpbelysningar utomhus har bytts till LED-belysning.
Byte värmepump - Värmepumpen i undercentralen byttes.
- 2011-2013** • Målning- och renoveringsarbeten av Edwardssons Måleri AB via SBC - Samtliga radhus och B-huset åtgärdat under 2011. Arbeten med A1- och A11- husen genomfördes under 2013. Dessutom genomfördes fasadarbeten under 2013.
- 2007-2008** • Modernisering av hissarna i uppgångar 155 och 161 - 2007 uppgång 155, 2008 uppgång 161
- 2005** • Ventilation - Kontroll av ventilation och frånluft i samtliga lägenheter. Samtliga ventilationsdon tvättade.
Omläggning av tak - Plåtarbeten, omläggning dåliga takpannor
Renovering av balkonger - Besiktning, montering av längsgående plåtar på samtliga balkonger
IL Recycling - Nytt källsorteringssystem.

- 2004 • VVS anläggningar - Spolning och besiktning avloppsrörstammar.
- 2002 • Elinstallation - Elinstallation på parkeringsdäck.
- 2001-2003 • Värmepannor radhus - Utbyte av frånluftsvärmepumpar i radhusen.
- 2001-2002 • Målningsarbeten - Målning av balkonger.
- 2001 • Målningsarbeten - Målning trädetaljer.

Planerade underhåll

- 2025 • Översyn lekplatserna.
Översyn ventilvred på värme- och tappvattenledningar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning mm	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV, bredband, telefoni	TELE2
Fastighetsskötsel	Optimal Service Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Efter upphandling träffades under året avtal med Optimal Service Sverige AB om fastighetsskötsel. Avtalet gäller från och med 2024-11-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2024 uppgick till en förlust om - 2 668 358 kronor. Försämringen av resultatet jämfört med föregående år beror i huvudsak på den genomförda andra målningsetappen under 2024. Denna innefattade målning fasader, takbehandling, byte ventiler mm avseende flerfamiljshusen A1, A2 och B. Den totala kostnaden för projektet uppgick till ca 4 100 000 kronor. Projektledarskapet sköttes på ett förtjänstfullt sätt av projektledare inom styrelsen. Föreningen sparade därigenom in kostnaderna för projektledarskap.

Två av föreningens lån löpte ut under första halvåret och upphandlades som rörliga lån och räntorna var högre än tidigare.

Avgifterna höjdes med 10 % från och med 2024-01-01. Denna förstärkning av intäkterna har förbättrat resultatet.

Den yttre fonden är avsedd att vara en reserv för att finansiera föreningens behov av medel för fastighetsunderhåll och investeringar. Ur den yttre fonden föreslås ianspråkta 3 268 358 kronor för att täcka underskottet mm och till den yttre fonden föreslås i enlighet med stadgarna avsättas 600 000 kronor. Därmed uppgår den yttre fonden till 828 123 kronor vid ingången till 2025. Det är nu angeläget med en begränsad nivå på fonden efter årets ianspråktagande, att föreningen skapar positiva resultat och att avsättningar sker under de kommande åren.

Likviditeten uppgick i slutet på 2024 till 1 205 854 kronor, vilket är en försämring som främst härleds till det negativa resultatet.

Genom det lån på 500 000 kronor föreningen upptog för att klara utbetalningarna avseende målningprojektet förstärktes likviditeten.

Låneskulden uppgick i slutet på 2024 till 39 832 471 kronor. Lånen amorteras planenligt varje år. Fastighetsunderhåll bör så långt som möjligt klaras med egna medel istället för att upplåning sker. Räntekostnaderna för lånen är en stor kostnadspost för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 322 332	5 697 264	5 445 033	5 068 597
Resultat efter fin. poster	-2 668 358	1 426 152	-1 632 877	-54 299
Soliditet (%)	22	25	23	25
Yttre fond	4 096 481	3 496 481	4 170 329	4 321 799
Taxeringsvärde	155 056 000	149 510 000	149 510 000	145 939 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	687	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	92,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 154	5 186	5 286	5 380
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 682	4 711	4 801	4 887
Sparande per kvm totalyta, kr	281	285	274	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	18	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	38	30	30	30
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	37	34	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	100	91	82	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,53	-	-
Räntekänslighet (%)	6,72	7,55	-	-

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 el (totalt 25 280 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Brf Brattåskärr redovisar ett negativt resultat om -2 668 358 kronor. Detta härleds i sin helhet till det genomförda målningsprojektet under året till en stor engångskostnad under ett enskilt år om ca 4 100 000 kronor. Det negativa resultatet täcks av avsatta medel i underhållsfonden som avsatts under tidigare år för underhåll i enlighet med stadgarna och den planering föreningen har.

Under 2025 och de närmast kommande åren är föreningens ekonomi i balans och utrymme kommer att finnas för att avsätta medel för underhåll. Dessutom är räntenivån nu på en nivå som förbättrar det ekonomiska läget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 779 992	-	-	7 779 992
Upplåtelseavgifter	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	3 496 481	0	600 000	4 096 481
Balanserat resultat	1 170 220	1 426 152	-600 000	1 996 372
Årets resultat	1 426 152	-1 426 152	-2 668 358	-2 668 358
Eget kapital	13 932 845	0	-2 668 358	11 264 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 596 372
Årets resultat	-2 668 358
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
Totalt	-671 986
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	3 268 358
Balanseras i ny räkning	2 596 372

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	6 322 338	5 697 264
Övriga rörelseintäkter	3	300	32 034
Summa rörelseintäkter		6 322 638	5 729 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 817 624	-2 580 561
Övriga externa kostnader	9	-200 601	-171 969
Personalkostnader	10	-146 094	-157 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 260	-792 633
Summa rörelsekostnader		-7 957 578	-3 702 418
RÖRELSERESULTAT		-1 634 940	2 026 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 955	18 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 052 373	-618 948
Summa finansiella poster		-1 033 418	-600 728
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 668 358	1 426 152
ÅRETS RESULTAT		-2 668 358	1 426 152

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	50 774 283	51 565 035
Maskiner och inventarier	13	20 736	23 244
Summa materiella anläggningstillgångar		50 795 019	51 588 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 798 519	51 591 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 083	5 327
Övriga fordringar	15	1 247 382	3 165 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	17 464	0
Summa kortfristiga fordringar		1 287 929	3 170 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 287 929	3 170 356
SUMMA TILLGÅNGAR		52 086 449	54 762 135

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 839 992	7 839 992
Fond för yttre underhåll		4 096 481	3 496 481
Summa bundet eget kapital		11 936 473	11 336 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 996 372	1 170 220
Årets resultat		-2 668 358	1 426 152
Summa fritt eget kapital		-671 986	2 596 373
SUMMA EGET KAPITAL		11 264 487	13 932 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	17 468 562
Summa långfristiga skulder		0	17 468 562
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	39 832 471	22 611 909
Leverantörsskulder		290 421	163 525
Skatteskulder		28 584	20 108
Övriga kortfristiga skulder		6 842	2 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	663 644	562 954
Summa kortfristiga skulder		40 821 962	23 360 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 086 449	54 762 135

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 634 940	2 026 880
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	793 260	792 633
	-841 680	2 819 513
Erhållen ränta	18 955	18 220
Erlagd ränta	-1 043 192	-611 295
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 865 917	2 226 438
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 884	43 825
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	231 491	-46 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 705 310	2 223 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-25 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 125
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-748 000	-768 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-248 000	-768 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 953 310	1 429 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 159 164	1 729 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 205 854	3 159 164

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brattåskärr 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 leverantörsfakturer. 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 bredband, el, kabel-tv, 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:

Byggnad	0,94 - 6,66 %
Installationer	10 %

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.

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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	5 432 964	4 938 864
Hysesintäkter lokaler	1 800	1 800
Hysesintäkter p-plats	328 800	329 000
Hysesintäkter p-plats, moms	16 590	0
El, moms	25 280	25 608
Elintäkter laddstolpe	20 600	24 200
Uppvärmning	458 880	343 764
Gemensamhetslokal	0	1 100
Parkering	0	1 746
Övernattnings-/gästlägenhet	22 200	15 500
Dröjsmålsränta	0	101
Pantsättningsavgift	6 828	10 332
Överlåtelseavgift	7 165	5 252
Administrativ avgift	1 225	0
Öres- och kronutjämning	5	-3
Summa	6 322 338	5 697 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	300	5 531
Försäkringsersättning	0	26 503
Summa	300	32 034

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	63 750	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	122 330	80 791
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 500	122 015
Städning enligt avtal	57 704	70 914
Besiktningar	4 540	0
Hissbesiktning	5 130	5 038
Brandskydd	7 626	0
Myndighetstillsyn	2 720	2 796
Gårdkostnader	279	10 617
Gemensamma utrymmen	0	9 227
Soppantering	0	9 263
Snöröjning/sandning	179 490	177 007
Serviceavtal	9 432	31 628
Fordon	1 063	344
Förbrukningsmaterial	1 805	15 472
Summa	472 368	535 112

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	975	11 350
Dörrar och lås/porttele	13 184	7 877
VVS	125 125	7 317
Värmeanläggning/undercentral	26 366	34 889
Ventilation	7 250	1 700
Elinstallationer	6 375	0
Hissar	139 235	61 217
Tak	10 350	25 474
Mark/gård/utemiljö	0	6 300
Garage/parkering	8 942	2 000
Summa	337 802	158 124

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	4 042 229	0
Värmeanläggning	0	87 273
Ventilation	47 914	115 000
Elinstallationer	95 209	0
Tak	81 827	0
Summa	4 267 179	202 273

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	154 740	211 266
Uppvärmning	372 002	253 971
Vatten	319 671	313 185
Sophämtning/renhållning	105 646	142 859
Summa	952 059	921 281

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 739	93 456
Kabel-TV	328 700	318 652
Bredband	4 041	4 404
Fastighetsskatt	355 735	347 259
Summa	788 215	763 771

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 427	2 632
Tele- och datakommunikation	10 577	2 639
Inkassokostnader	0	1 501
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	21 250
Styrelseomkostnader	500	0
Fritids och trivselkostnader	3 729	1 447
Föreningskostnader	17 110	2 639
Förvaltningsarvode enl avtal	106 463	102 782
Överlåtelsekostnad	12 325	3 939
Pantsättningskostnad	9 171	6 825
Administration	6 925	19 277
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	7 040
Summa	200 601	171 969

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	116 585	123 258
Löner till kollektivanst	0	8 400
Lön - fastighetsskötare	0	1 000
Arbetsgivaravgifter	29 509	24 597
Summa	146 094	157 255

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 052 338	618 850
Dröjsmålsränta	29	12
Kostnadsränta skatter och avgifter	6	1
Övriga finansiella kostnader	0	85
Summa	1 052 373	618 948

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 367 468	72 367 468
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 367 468	72 367 468
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 802 433	-20 011 681
Årets avskrivning	-790 752	-790 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 593 185	-20 802 433
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 774 283	51 565 035
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>633 134</i>	<i>633 134</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 784 000	90 338 000
Taxeringsvärde mark	67 272 000	59 172 000
Summa	155 056 000	149 510 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 086	100 961
Inköp	0	25 125
Utgående anskaffningsvärde	126 086	126 086
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-102 842	-100 961
Avskrivningar	-2 508	-1 881
Utgående avskrivning	-105 350	-102 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 736	23 244

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	256	0
Momsavräkning	11 728	5 864
Övriga kortfristiga fordringar	29 544	0
Transaktionskonto	1 187 060	2 090 991
Borgo räntekonto	18 793	1 068 174
Summa	1 247 382	3 165 029

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 410	0
Förutbet bredband	367	0
Upplupna intäkter	2 687	0
Summa	17 464	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-03-19	4,26 %	8 019 000	8 179 000
Stadshypotek	2025-06-25	2,84 %	9 600 262	9 760 262
Nordea	2025-06-24	0,81 %	9 449 562	9 609 562
Nordea	2025-09-18	2,95 %	1 558 000	1 641 000
Nordea	2025-03-20	2,98 %	10 705 647	10 890 647
Nordea	2025-11-27	2,96 %	500 000	
Summa			39 832 471	40 080 471
Varav kortfristig del			39 832 471	22 611 909

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 092 471 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	6 469	24 182
Uppl kostn räntor	33 156	23 975
Uppl kostn vatten	83 727	0
Uppl kostnad Sophämtning	23 695	0
Förutbet hyror/avgifter	516 597	514 797
Summa	663 644	562 954

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

61 418 000

2023-12-31

61 418 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer under 2025 att upphandla 4 av förenings lån som löper ut under året. Riksbanken har under 2024 sänkt styrräntan i ett antal steg sedan maj och därmed har också bankerna sänkt låneräntorna under året. Bedömningen är att föreningens ekonomi under 2025 kommer att påverkas positivt av sänkta räntekostnader.

I det långa perspektivet är det viktigt att föreningen avsätter tillräckliga resurser för fastighetsunderhåll. Detta kräver att överskott skapas (positiva resultat) som kan avsättas årligen och finansiera underhållsbehoven. En ny underhållsplan planeras att tas fram under året enligt avtalet med Optimal, vilken kommer att bli ett förbättrat underlag för att bedöma behovet av vilka resurser som behöver avsättas årligen för fastighetsunderhåll. Så långt möjligt bör en nyupplåning undvikas.

De faktorer som har störst betydelse för föreningens ekonomi under kommande år är utvecklingen av räntorna på föreningens lån samt behovet av att avsätta resurser för fastighetsunderhåll. Det finns förstås andra faktorer som kan komma att påverka föreningens ekonomi, t.ex. inflationsutveckling, förändringar avseende skatter och olika avgifter, förändringar av avtal inom olika områden.

Underskrifter

Sävedalen

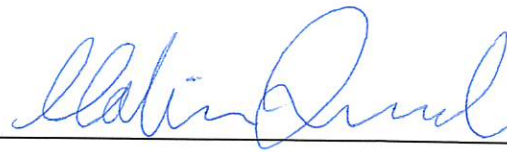
Göteborg

25 - 3 - 2025

Ort och datum



Magnus Lindeberg
Ordförande



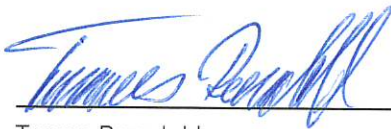
Malin Lund
Sekreterare



Jan-Olof Johansson
Ekonomiansvarig



Charlotta Berger
Tf Styrelseledamot (avgått som suppleant och blivit
tf styrelseledamot från oktober)



Tomas Ramdahl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25 - 3 - 2025



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR

Org.nr. 716444-1516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRATTÅSKÄRR 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 BRATTÅSKÄRR för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

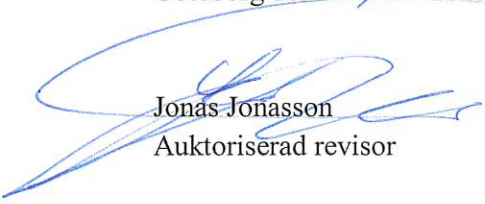
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 25/3 2025



Jonas Jonasson

Auktoriserad revisor