

BRF BROHUVUDET

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 BROHUVUDET
789200-0972

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brohuvudet, med säte i Sundsvall, får härmed avge 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1956-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-12 hos Bolagsverket.

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 2024-06-10:

Catarina Hederberg	Ordförande
Kristoffer Lahi	Ledamot
Ida Zetterlund	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot

Maria Gidhammar	Suppleant
-----------------	-----------

Jessica Eriksson	Valberedning
Jonny Edh	Valberedning

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-26

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brohuvudet 7	1956	Sundsvall

Fastigheten färdigställdes 1958 och består av ett bostadshus med 24 bostadslägenheter och 1 lokal. På fastigheten finns även 21 garage och 19 parkeringsplatser. Fastighetens värdeår är 1958. Fastigheten är belägen på Storgatan 68.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 120 kvadratmeter, varav 1 400 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 720 kvadratmeter lokalyta.

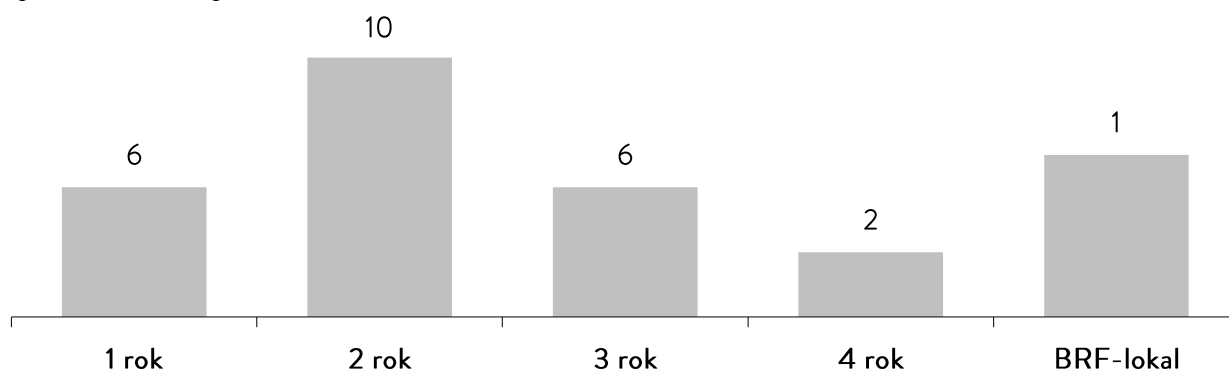
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamma utrymmen

Stor gemensam terrass mot norr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

På extra stämma 2024-02-26 beslutades om upphörande av bostadsrättslokalerna nr 702, 703, 704 och 707 i syfte att upplåta en ny bostadsrättsyta i form av boendeyta.

Föreningen beslutade att höja årsavgifterna per 2025-01-01 med 10%

Underhållsplan

Bostadsföreningen har en underhållsplan som uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående längd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål

Utförda underhållsåtgärder	År
Konvertering av lokaler till lägenheter	2024
Takfläkt	2024
Takrenovering	2024
OVK besiktning	2024
Byte av köksstammar	2021
Byte inkommande VA	2020
Fiber	2018
Ombyggnad av värmesystem	2014
Terrassbjälklag samt låsbyte & portkod	2010
Balkongrenovering	2005
Lägenhetsdörrar samt vikportar	2003
Fönsterbyte	2001

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	RentAV
TV	Tele2
Bredband	Bredband2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet bostadsrätter i föreningen är 24 st. Av dessa har 6 st upplåtits och 3 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st, under året har 2 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 28 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	775	611	558	540	520
Årsavgifts andel i % av total intäkt	62,5	56,2	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta*	4 707	4 434	-	-	-
Lån/kvm totalyta*	3 108	2 962	3 021	2 900	1 810
Räntekänslighet (%)	6,1	7,3	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	4,7	3,7	1,6	0,5	0,9
Sparande/kvm totalyta*	93	-29	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta*	188	196	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 303	1 298	1 247	1 195
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	-288	-156	-3 573	1 041
Soliditet (%)	0	0,9	0,6	0	31,0
Kassalikviditet (%)	10,38	32,7	-	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	101,2	294,3	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ytorna har räknats om för 2024 utifrån konverteringen som skett.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	366 450	2 000 000	91 396	-2 415 754	-288 435	-246 343
Disposition av föregående års resultat:				-288 435	288 435	0
Avsatt till yttre fond			76 400	-76 400		0
Årets resultat					7 880	7 880
Belopp vid årets utgång	366 450	2 000 000	167 796	-2 780 589	7 880	-238 463

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 780 589
årets vinst	7880
	-2 772 709

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 400
i ny räkning överföres	-2 849 109
	-2 772 709

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 662 663	1 302 923
Övriga rörelseintäkter		72 316	-8 102
Summa rörelseintäkter		1 734 979	1 294 821
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-905 410	-780 435
Övriga externa kostnader		-228 355	-267 600
Personalkostnader	4	-103 493	-95 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 748	-187 571
Summa rörelsekostnader		-1 427 006	-1 331 423
Rörelseresultat		307 973	-36 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 465	580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 558	-252 413
Summa finansiella poster		-300 093	-251 833
Resultat efter finansiella poster		7 880	-288 435
Resultat före skatt		7 880	-288 435
Årets resultat		7 880	-288 435

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 512 217	5 231 884
Summa materiella anläggningstillgångar		5 512 217	5 231 884
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	465 000	465 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		465 000	465 000
Summa anläggningstillgångar		5 977 217	5 696 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 070	1 410
Övriga fordringar		297 743	119 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 136	65 593
Summa kortfristiga fordringar		369 949	186 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		481 867	643 222
Summa kassa och bank		481 867	643 222
Summa omsättningstillgångar		851 816	710 832
SUMMA TILLGÅNGAR		6 829 033	6 407 716

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	366 450	366 450
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll	167 796	91 396
Summa bundet eget kapital	2 534 246	2 457 846
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 780 589	-2 415 754
Årets resultat	7 880	-288 435
Summa fritt eget kapital	-2 772 709	-2 704 189
Summa eget kapital	-238 463	-246 343
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 6, 7	0	3 602 037
Summa långfristiga skulder	0	3 602 037
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 589 363	2 814 188
Leverantörsskulder	338 386	144 864
Övriga skulder	0	16 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 747	195 506
Summa kortfristiga skulder	7 067 496	3 170 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 829 033	6 407 716

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	307 973	-36 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	189 748	187 571
Erhållen ränta	3 465	580
Erlagd ränta	-285 084	-238 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	216 102	-86 716
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-2 660	277 673
Förändring av kortfristiga fordringar	-298 900	-42 964
Förändring av leverantörsskulder	193 521	80 456
Förändring av kortfristiga skulder	28 245	14 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 308	242 703
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-470 801	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470 801	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-126 862	-128 206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173 138	-128 206
Årets kassaflöde	-161 355	114 497
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	643 222	528 725
Likvida medel vid årets slut	481 867	643 222

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 (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Fastighetsförbättringar	20-50 år
Ursprunglig byggnad	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

forts. not 1

Sparande per kvm (kr/kvm)

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 per kvm (kr/kvm)

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 i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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 lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 085 058	713 060
Årsavgifter lokaler	3 245	171 558
Hyror garage och parkeringsplatser	376 171	293 286
Hyror lokaler/förråd	8 160	8 501
Gemensamhetsel	79 965	51 597
Debiterade digitala tjänster	46 800	43 200
Övriga debiterade avgifter	13 251	21 722
Fakturerade kostnader	50 013	0
	1 662 663	1 302 923

I föreningens avgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader	47 713	57 290
Löpande underhåll	223 886	60 419
Elavgifter	121 458	106 920
Fjärrvärme	200 669	257 332
Vatten- och avloppsavgifter	75 712	59 966
Sophantering	29 612	37 369
Snöröjning/sandning	52 551	30 382
TV/Bredband/Telefoni	34 621	64 738
Förbrukningsmaterial	12 725	944
Fastighetsförsäkring	40 102	36 463
Fastighetsavgift	66 360	65 622
Justering av skatt från tidigare år	0	2 690
	905 410	780 435

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2024	2023
Styrelsearvoden	78 750	72 853
Sociala kostnader	24 743	22 964
	103 493	95 817

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 138 013	7 138 013
Inköp	470 081	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 608 094	7 138 013
Ingående avskrivningar	-3 906 129	-3 718 558
Årets avskrivningar	-189 748	-187 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 095 877	-3 906 129
Ingående uppskrivningar mark	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	5 512 217	5 231 884
Taxeringsvärden byggnader	11 121 000	11 121 000
Taxeringsvärden mark	4 161 000	4 161 000
	15 282 000	15 282 000
Bokfört värde byggnader	3 462 122	3 181 789
Bokfört värde mark	2 050 095	2 050 095
	5 512 217	5 231 884

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden (garage)	465 000	465 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	465 000	465 000
Utgående redovisat värde	465 000	465 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	4,31	2025-10-15	3 677 037	3 677 037
Nordea Hypotek AB	3,19	2025-02-26	2 912 326	2 739 188
			6 589 363	6 416 225
Kortfristig del av långfristig skuld			6 589 363	2 814 188
-varav amortering			132 448	125 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 5 927 123 kr.

Lån som har rörlig ränta eller förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 639 400	6 639 400
	6 639 400	6 639 400

Sundsvall, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Catarina Hederberg
Ordförande

Kristoffer Lahi
Ledamot

Ida Zetterlund
Ledamot

Jörgen Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund, auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Årsredovisning Brohuvudet 2024

Slutsignerat 2025-05-12 16:34:45

Signerande parter

Catarina Hederberg

Ordförande



E-post catarina.hederberg@sundsvall.se

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 78.77.220.15 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-12 11:08:55

KRISTOFFER LAHI

Ledamot



E-post k_lahi@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0

IP-nummer 90.233.15.216 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-12 14:43:34

IDA ZETTERLUND

Ledamot



E-post idazet@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.4 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 217.213.154.111 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-12 15:20:56

JÖRGEN PERSSON

Ledamot



E-post jorgen.p@telia.com

Telefon
Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
CriOS/136.0.7103.91 Mobile/15E148 Safari/604.1
IP-nummer 217.72.52.84 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-12 16:22:38

Emelie Anna-Maria Söderlund

Revisor



E-post emelie.soderlund@ess2.se
Telefon
Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:138.0) Gecko/20100101 Firefox/138.0
IP-nummer 83.68.252.32 (Sundsvall, Sweden)

Signerades 2025-05-12 16:34:45

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brohuvudet

Org.nr. 789200-0972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brohuvudet 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brohuvudet 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 16:34

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 12.05.2025 16:33

DOCUMENT ID:

S1e4TUTy-ex

ENVELOPE ID:

rJgXpLYyZlg-S1e4TUTy-ex

DOCUMENT NAME:

RB Brohuvudet.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	 Signed	12.05.2025 16:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	12.05.2025 16:33	Low	IP: 89.189.201.248

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 bl. a. 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.

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se