

Årsredovisning

för

Brf Åbrodden

769627-2058

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |

Styrelsen för Brf Åbrodden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åbrodden är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket 2013-11-22. Föreningen äger fastigheten Örebro Åbrodden 2 i Örebro kommun med adresserna Karlsdalsallén 38-40 och Peppargatan 46-48. Fastigheten är byggd som ett totalentreprenad av Helix Fastighetsutveckling och påbörjades 2015.

Byggnaderna som består av 55 lägenheter och 3 lokaler färdigställdes 2016.

Föreningen förfogar över 41 parkeringsplatser, 10 av dessa är under tak, 31 av dessa är öppna platser utomhus varav 3 med laddboxar för elbilar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-02.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst noll och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie

styrelseledamöter

| | | |
|------------------------|-----------------|----------------------------------------|
| Lennart Andersson | Ordförande | Valda t.o.m. årsstämman 2026 |
| Jonas Gustafsson | Ekonomiansvarig | 2025 |
| Arnold Schanzer-Larsen | Styrelseledamot | 2025 |
| Pernilla Salomonsson | Sekreterare | 2026 |

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har under året hållit 10 (11) st protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet efter stämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

| | | |
|-----------|---------------|----------------------------------------|
| Åsa Axell | BoRevision AB | Valda t.o.m. årsstämman 2025 |
|-----------|---------------|----------------------------------------|

Valberedning

| | | |
|-----------|--|---------------------------------------|
| Styrelsen | | Vald t.o.m. årsstämman 2025 |
|-----------|--|---------------------------------------|

Fastigheter

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus i 4-6 våningar som upplåts med bostadsrätt. I fastighetens bottenplan finns 3 st affärslokaler.

Den totala boytan är för bostäderna 3953 kvm. Ytan för lokaler utgörs av 209 kvadratmeter

Lägenhetsfördelning:

3st 1 rum och kök
30st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
3 st affärslokaler

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Fastighetens underhåll beräknas med hjälp av den underhållsplan som upprättats.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.on
Telia
Ragn-Sells
Örebro Kommun
Ute mark & miljö
Hisscentralen Närke AB

Ekonomisk förvaltning, Fastighetskötsel
El och fjärrvärme
Kabel-TV och Bredband
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Yttre skötsel
Serviceavtal hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Resultatet före avsättning till Underhållsfond ger en förlust på 658 027 kr för året. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes senast i januari 2024 med 15%
Avgifterna och parkeringar höjs med 15% i januari 2025.

Årets reparationer och underhåll

Under året har elektroniken i två entrédörrar byts ut och lamparmaturen till ytterbelysningen på innergården har bytts ut till LED.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2052. Avsättningen till underhållsfonden för 2024 är 175 000 kr. Avsättningen följer en 30-årig plan.

Övrigt

Under året har samtliga tre lån omsatts hos Nordea, med bindningstider om 1,2 och 3 år. Ytterligare information se Not 11.

| Medlemsinformation | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|------|
| Medlemmar vid årets början | 89 | 91 |
| Under året avgående medlemmar | -8 | -12 |
| Under året tillkommande medlemmar | 7 | 10 |
| Medlemmar vid årets slut | 88 | 89 |

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 st (12) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Pbb. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 299 | 2 840 | 2 746 | 2 680 |
| Resultat efter finansiella poster | -658 | -598 | -83 | 78 |
| Soliditet (%) | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 684 | 595 | 582 | 572 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 9 258 | 9 368 | 9 581 | 9 692 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)TOA | 8 793 | 8 902 | - | - |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 127 | 103 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 14 | 16 | - | - |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 145 | 142 | - | - |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 82 | 83 | - | - |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnader är en bidragande faktor till minusresultatet. Förlusten påverkar föreningens kassaflöde och därmed förmågan att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. En höjning av årsavgifterna med 15% har skett from 2024-01-01. Ytterligare en höjning om 15% är beslutad from 2025-01-01 för att motverka ytterligare negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 2023-12-31 | 94 100 000 | 1 525 516 | -2 156 574 | -597 674 |
| Balansering fg. års resultat | | | -597 674 | 597 674 |
| Årets avs. till yttre fond | | 175 000 | -175 000 | |
| Årets disp. ur yttre fond | | -141 525 | 141 525 | |
| Årets resultat | | | | -658 027 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 94 100 000 | 1 558 991 | -2 787 723 | -658 027 |

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 754 247 |
| årets avsättning UH-fond | -175 000 |
| årets uttag ur UH-fond | 141 525 |
| årets förlust | -658 027 |
| | -3 445 749 |
| | |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -3 445 749 |
| | -3 445 749 |

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 298 956 | 2 840 049 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 720 | 22 945 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 299 676 | 2 862 994 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och Fastighetskostnader | 4 | -1 652 635 | -1 524 566 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -49 068 | -44 587 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -77 008 | -67 680 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -1 044 354 | -1 046 721 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 823 065 | -2 683 553 |
| Rörelseresultat | | 476 611 | 179 440 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 31 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 134 638 | -777 145 |
| Summa finansiella poster | | -1 134 638 | -777 114 |
| Resultat efter finansiella poster | | -658 027 | -597 674 |
| Årets resultat | | -658 027 | -597 674 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 127 705 596 | 128 749 950 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 127 705 596 | 128 749 950 |
| Summa anläggningstillgångar | | 127 705 596 | 128 749 950 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 48 251 | 260 |
| Övriga fordringar | 8 | 7 244 | 10 281 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 139 516 | 131 520 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 195 012 | 142 061 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 10 | 1 633 649 | 1 845 984 |
| Summa kassa och bank | | 1 633 649 | 1 845 984 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 828 661 | 1 988 045 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 129 534 256 | 130 737 994 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 94 100 000 | 94 100 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 558 991 | 1 525 516 |
| Summa bundet eget kapital | | 95 658 991 | 95 625 516 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 787 722 | -2 156 574 |
| Årets resultat | | -658 027 | -597 674 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 445 750 | -2 754 247 |
| Summa eget kapital | | 92 213 241 | 92 871 268 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 23 276 013 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 276 013 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 13 321 435 | 37 035 373 |
| Förskott från kunder | | -425 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 171 966 | 266 356 |
| Aktuella skatteskulder | | 29 780 | 29 780 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 522 246 | 535 217 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 045 002 | 37 866 726 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 129 534 256 | 130 737 994 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -658 027 | -597 674 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 044 354 | 1 046 721 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 386 327 | 449 047 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -56 454 | 26 228 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -104 283 | 372 484 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 225 590 | 847 759 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -38 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -38 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amorteringar | -437 925 | -838 176 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -437 925 | -838 176 |
| Årets kassaflöde | -212 335 | -28 417 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 845 984 | 1 874 401 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 633 649 | 1 845 984 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med den underhållsplan som upprättats.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

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

Övrigt

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesint garage/p-platser | 283 833 | 198 637 |
| Årsavgifter bostäder | 2 705 190 | 2 352 352 |
| Hysesintäkter lokaler momspl | 262 213 | 249 105 |
| Hi3G Antennplats | 46 384 | 34 837 |
| Påminnelseavg/inkassoavg | 0 | 2 440 |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgift | 0 | 2 676 |
| Andrahandsavgift | 1 336 | 0 |
| | 3 298 956 | 2 840 047 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------------|------------|---------------|
| Övriga ersättningar, bidrag och intäkter | 720 | 120 |
| Elstöd | 0 | 22 825 |
| | 720 | 22 945 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 33 313 | 25 990 |
| Hissbesiktning | 6 455 | 6 298 |
| Serviceavtal | 24 265 | 30 596 |
| Snöröjning och sandning | 50 056 | 60 663 |
| Rep bostäder | 57 369 | 10 506 |
| Rep gemensamma utr | 76 553 | 171 407 |
| Rep hiss | 31 030 | 814 |
| Fastighetsel | 98 131 | 95 049 |
| Fjärrvärme | 353 557 | 357 584 |
| Vatten | 150 846 | 139 829 |
| Sophämtning | 107 183 | 117 915 |
| Fastighetsförsäkringar | 39 679 | 36 755 |
| Fastighetsavgift/skatt | 14 890 | 14 890 |
| Grundavtal | 201 878 | 195 257 |
| Övriga förvaltningskostnader | 45 712 | 70 422 |
| Datakommunikation | 208 653 | 173 553 |
| Övrigt | 0 | 800 |
| Underh gemensamma utr | 141 525 | 14 353 |
| Fast telefoni | 2 383 | 1 885 |
| Jourutryckning CSG | 9 158 | 0 |
| | 1 652 636 | 1 524 566 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 192 |
| Kreditupplysning | 2 244 | 0 |
| Ersättningar till revisor | 24 000 | 14 500 |
| Bankkostnader | 4 635 | 4 472 |
| Övriga externa tjänster | 5 478 | 24 988 |
| Övriga kostnader | 0 | -20 |
| Tele | 0 | 455 |
| Förbrukningsinventarier | 12 335 | 0 |
| Inkasso/betalningsföreläggande | 375 | 0 |
| | 49 067 | 44 587 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 58 500 | 51 500 |
| | 58 500 | 51 500 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 18 508 | 16 180 |
| | 18 508 | 16 180 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 77 008 | 67 680 |

Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 136 101 740 | 136 063 740 |
| Årets anskaffningar markanläggning | | 38 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 136 101 740 | 136 101 740 |
| Ingående avskrivningar | -7 351 791 | -6 305 070 |
| Årets avskrivningar | -1 016 517 | -1 016 667 |
| Årets avskrivning markanläggning | -27 834 | -30 054 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 396 142 | -7 351 791 |
| Utgående redovisat värde | 127 705 598 | 128 749 949 |
| Markvärde | | |
| Varav mark | 13 621 000 | 13 621 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 85 213 000 | 85 213 000 |
| Taxeringsvärden mark | 26 276 000 | 26 276 000 |
| | 111 489 000 | 111 489 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto | 854 | 596 |
| Momsfordran | 5 089 | 9 685 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 301 | 0 |
| | 7 244 | 10 281 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald datakommunikation | 51 708 | 48 601 |
| Förutbetald Fastighetsförsäkring | 34 565 | 32 766 |
| Förutbetald förvaltningskostnad | 53 243 | 50 153 |
| | 139 516 | 131 520 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 1 633 649 | 1 845 984 |
| | 1 633 649 | 1 845 984 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Räntan är bunden t.o.m. | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|----------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea, 397583 83019 | 2,63 | 2026-11-18 | 12 054 850 | 12 193 938 |
| Nordea, 397889 49371 | 2,62 | 2025-11-20 | 13 022 347 | 13 161 435 |
| Nordea, 397583 82950 | 2,7 | 2027-11-17 | 11 520 000 | 11 680 000 |
| | | | 36 597 197 | 37 035 373 |

Amorteringar 2024 enligt avtal 438 176

Rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 34 406 317 kr.

Kortfristig skuld 13 321 435 kr
Långfristig skuld 23 276 013 kr

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Företagsinteckning | 67 500 000 67 500 000 | 67 500 000 67 500 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner | 53 700 | 52 500 |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter | 17 000 | 16 495 |
| Upplupna räntekostnader | 117 418 | 152 070 |
| Förutbetalda intäkter | 231 929 | 206 639 |
| Upplupna kostnader | 47 114 | 107 513 |
| Upplupen värme | 46 087 | 0 |
| Upplupen elkostnad | 8 998 | 0 |
| | 522 246 | 535 217 |

Örebro 2025-

Lennart Andersson
Ordförande

Pernilla Salomonsson
Sekreterare

Jonas Gustafsson
Ekonomiansvarig

Arnold Schanzer-Larsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Åbrodden Årsredovisning 2024

Unikt dokument-id:

0212ab6a-30f8-4a94-a0fe-bc835e5fae92

Dokumentets fingeravtryck:

5fc230d874d42e94fc98a2be22b55ba9d325be770ae2c905a26fd9d2b7bc8e34700b379e5b7030d5
9d68ca8af43d6ae978fc4fe6138fe2625e2e01b9c4b9c472

Undertecknare

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Jonas Gustafsson Brf Åbrodden</p> <p>E-post: joonas84@gmail.com Enhet: Safari 16.6.1 on iPhone iOS 16.7.11 (smartphone) IP nummer: 195.198.72.58</p> | <p>Signerad med BankID: JONAS GUSTAFSSON (19840407****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-19 10:14:22 UTC</p>  |
|  <p>Arnold Schanzer Larsen Brf Åbrodden</p> <p>E-post: arnold.schanzer-larsen@kommuninvest.se Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 91.192.254.197</p> | <p>Signerad med BankID: ARNOLD GUNNARSSON SCHANZER-LARSEN (19970725****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-19 14:49:58 UTC</p>  |
|  <p>Pernilla Salomonsson Brf Åbrodden</p> <p>E-post: pernilla.salomonsson@randstad.se Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.234.24.240</p> | <p>Signerad med BankID: PERNILLA SALOMONSSON (19721121****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-20 08:36:19 UTC</p>  |
|  <p>Lennart Andersson Brf Åbrodden</p> <p>E-post: lennart.kg.andersson@outlook.com Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone) IP nummer: 193.15.240.60</p> | <p>Signerad med BankID: LENNART ANDERSSON (19610813****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-20 13:48:18 UTC</p>  |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.94.165.31

Signerad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-22 09:09:20 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-22 09:09:20 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-05-22 09:09:20 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-22 09:09:20 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.243 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-05-22 09:08:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-22 09:06:32 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-22 06:07:15 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2025-05-22 06:07:13 UTC

Dokumentet godkändes av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-22 06:07:10 UTC

Dokumentet öppnades av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.230.51.50 - IP Plats: Stenungsund, Sweden

2025-05-20 13:48:20 UTC

Dokumentet skickades till Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: ()

2025-05-20 13:48:18 UTC

Dokumentet signerades av Lennart Andersson (lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 193.15.240.60 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-20 13:48:18 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lennart Andersson
(lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-20 13:47:59 UTC

Dokumentet öppnades av Lennart Andersson (lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 193.15.240.60 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-20 08:36:20 UTC

Dokumentet skickades till Lennart Andersson (lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: ()



2025-05-20 08:36:19 UTC Dokumentet signerades av Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.234.24.240 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-05-20 08:36:19 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 70.132.10.131 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-20 08:35:58 UTC Dokumentet lästes igenom av Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.234.24.240 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-05-20 08:35:34 UTC Dokumentet öppnades av Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.234.24.240 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-05-19 14:49:58 UTC Dokumentet signerades av Arnold Schanzer Larsen (arnold.schanzer-larsen@kommuninvest.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 91.192.254.197

2025-05-19 14:49:57 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Arnold Schanzer Larsen (arnold.schanzer-larsen@kommuninvest.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.52 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-19 14:48:03 UTC Dokumentet lästes igenom av Arnold Schanzer Larsen (arnold.schanzer-larsen@kommuninvest.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 91.192.254.197

2025-05-19 10:14:22 UTC Dokumentet signerades av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6.1 on iPhone iOS 16.7.11 (smartmobil)
IP nummer: 195.198.72.58 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-05-19 10:14:21 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6.1 on iPhone iOS 16.7.11 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.10 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-19 10:12:47 UTC Dokumentet lästes igenom av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6.1 on iPhone iOS 16.7.11 (smartmobil)
IP nummer: 195.198.72.58 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-05-19 10:11:47 UTC Dokumentet öppnades av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6.1 on iPhone iOS 16.7.11 (smartmobil)
IP nummer: 195.198.72.58 - IP Plats: Sollentuna, Sweden

2025-05-19 09:00:50 UTC Dokumentet öppnades av Arnold Schanzer Larsen (arnold.schanzer-larsen@kommuninvest.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 91.192.254.197

2025-05-19 08:44:45 UTC Dokumentet skickades till Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Värnamo, Sweden



2025-05-19 08:44:44 UTC

Dokumentet skickades till Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Värnamo, Sweden

2025-05-19 08:44:43 UTC

Dokumentet skickades till Arnold Schanzer Larsen (arnold.schanzer-larsen@kommuninvest.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Värnamo, Sweden

2025-05-19 08:44:42 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Värnamo, Sweden

2025-05-19 08:44:25 UTC

Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Värnamo, Sweden

2025-05-19 08:41:46 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Värnamo, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åbrodden, org.nr. 769627-2058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åbrodden för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

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."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-05-22 09:16:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 valideringsverktyg för digitala signaturer.