

Årsredovisning 2024

Brf Brunnen 1

716460-2315



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brunnen 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10 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
Brunnen 1	2005	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 271 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Sjöberg	Ordförande
Björn Strååt	Styrelseledamot
Daniel Karlsson	Styrelseledamot
Ewa Sieka	Styrelseledamot
Sven Åkesson	Styrelseledamot
Jan Lundkvist	Suppleant

Valberedning

Bo Bengtsson
Gustav Holm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jan Gustafsson Auktoriserad revisor Allegretto Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Föntermålning, kittning
Belysning trapphus, allmänna ytor
Tvättstuga, maskiner
- 2022** ● Relineing, avloppsledningar

Planerade underhåll

- 2027** ● Takrenovering, isolering vind
- 2030** ● Elstigare
- 2033** ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Fukt- och vattenskador	Ocab i Stockholm
Berg- och fjärrvärmesystem	Lafor Energientreprenader
Trädgårdsskötsel	Bokdals Trädgårdsanläggning
Vinterskötsel	Hortologerna i Danderyd
Takunderhåll, takskottning	Ahlins Plåt
Skadedjursbekämpning	Nomor
Garageport	Una Portar
Hiss	St Eriks Hiss
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Rörmokeri	Danderyds Rör
Städning	Firma Helena Lundgren
Fibernät, TV	Telia Sverige
Tvättstuga	Söderkyl
Målning, fönster	Klings Måleri
El, belysning	EMMA Elinstallationer

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen befinner sig i en process där en eventuell försäljning av vindsytan över 1A och 1B, i syfte att bygga och upplåta nya lägenheter, förbereds. Detta har beslutats av föreningens medlemmar på en stämma med kvalificerad majoritet. Inledande arbete såsom ansökan om förändrad detaljplan hos Danderyds Kommun pågår nu. Om nya lägenheter kan byggas enligt plan, möjliggör det en förväntad väsentlig sänkning av medlemsavgifterna efter ca 3-5 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen köper tjänsten ekonomisk förvaltning från Nabo sedan 2024.

Föreningen sköter teknisk förvaltningen i egen regi sedan 2007.

Föreningen har god kontroll på sina utgifter och likviditet.

Årsredovisningen är sedan 2014 upprättad i enlighet med K2-regelverket.

Under verksamhetsåret har Brf. Brunnen 1 amorterat 276 260 kr på lån hos SHB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vid ingången av 2024 byttes leverantör av ekonomisk förvaltning från Storholmen Förvaltning till Nabo. Detta innebär bl.a. att utseende och uppställning av årsredovisning skiljer sig mot tidigare år.

Övriga uppgifter

Inget underhåll av större art utfördes under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 059 679	1 899 048	1 776 371	1 736 000
Resultat efter fin. poster	-677 750	-945 589	-1 534 178	104 000
Soliditet (%)	68	68	67	72
Yttre fond	440 640	285 420	-	-
Taxeringsvärde	51 740 000	51 740 000	51 739 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	715	663	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	82	85	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 148	6 281	6 403	5 644
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 085	5 185	5 285	4 659
Sparande per kvm totalyta, kr	8	37	71	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	118	162	221	141
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	29	39	33	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	31	31	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	232	285	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	4,08	1	-
Räntekänslighet (%)	7,76	9	10	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Avskrivningar och reparationer överstiger årets negativa resultat. Det negativa resultatet är till största del till följd av räntekostnader överstigande förväntat långsiktigt genomsnitt, och förväntas inte riskera föreningens förmåga att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	31 236 480	-	-	31 236 480
Upplåtelseavgifter	2 351 374	-	-	2 351 374
Fond, yttre underhåll	285 420	-	155 220	440 640
Balanserat resultat	-1 673 271	-945 589	-155 220	-2 774 080
Årets resultat	-945 589	945 589	-677 750	-677 750
Eget kapital	31 254 414	0	-677 750	30 576 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 774 080
Årets resultat	-677 750
Totalt	-3 451 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 451 830
	-3 451 830

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	2 059 679	1 899 050
Övriga rörelseintäkter	3	507	88 800
Summa rörelseintäkter		2 060 186	1 987 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 144 655	-1 646 797
Övriga externa kostnader	9	-173 179	-157 781
Personalkostnader	10	-138 904	-130 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-681 540	-423 927
Summa rörelsekostnader		-2 138 278	-2 358 692
RÖRELSERESULTAT		-78 091	-370 843
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 075	13 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-609 734	-588 707
Summa finansiella poster		-599 659	-574 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-677 750	-945 589
ÅRETS RESULTAT		-677 750	-945 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	44 169 413	44 850 953
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 169 413	44 850 953
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 169 413	44 850 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 194	0
Övriga fordringar	14	26 174	91 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	79 222	64 292
Summa kortfristiga fordringar		111 590	156 151
Kassa och bank			
Kassa och bank		875 197	1 086 337
Summa kassa och bank		875 197	1 086 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		986 787	1 242 488
SUMMA TILLGÅNGAR		45 156 200	46 093 441

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 587 854	33 587 854
Fond för yttre underhåll		440 640	285 420
Summa bundet eget kapital		34 028 494	33 873 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 774 080	-1 673 271
Årets resultat		-677 750	-945 589
Summa fritt eget kapital		-3 451 830	-2 618 860
SUMMA EGET KAPITAL		30 576 664	31 254 414
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 987 765	14 264 025
Leverantörsskulder		142 607	206 372
Skatteskulder		132 151	128 932
Övriga kortfristiga skulder		70 043	33 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	246 970	205 987
Summa kortfristiga skulder		14 579 536	14 839 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 156 200	46 093 441

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78 091	-370 843
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	681 540	423 927
	603 449	53 084
Erhållen ränta	10 075	13 961
Erlagd ränta	-612 050	-585 991
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 474	-518 946
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 561	-106 910
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 085	-1 098 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 120	-1 724 006
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-93 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-93 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-276 260	-276 260
Depositioner	1 000	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 260	-275 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	-211 140	-2 093 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 086 337	3 179 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	875 197	1 086 337

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brunnen 1 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	1 772 292	1 623 647
Hysesintäkter, p-platser	181 854	167 683
Hysesintäkter, lokaler	55 008	49 548
Kabel-TV/Bredband	30 972	30 972
Intäctsreduktion	0	-2 058
Övriga intäkter	19 553	29 258
Summa	2 059 679	1 899 050

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Erhållna statliga bidrag	0	88 801
Övriga intäkter	510	0
Summa	507	88 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	74	16 615
Städning	52 500	43 750
Besiktning och service	116 942	37 172
Trädgårdsarbete	3 457	0
Övrigt	46 919	73 540
Snöskottning	38 816	31 529
Summa	258 707	202 606

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 379	0
Bostäder VVS	12 832	0
Tvättstuga	2 338	0
Trapphus/port/entr	22 605	24 102
VA	5 219	0
El	6 445	28 463
Hissar	13 464	0
Fasader	0	12 819
Fönster	0	18 588
Försäkringsärende/vattenskada	62 250	0
Summa	142 532	83 972

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	119 513
Värme	0	60 051
Fönster	0	426 438
Summa	0	606 002

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	325 165	368 497
Uppvärmning	78 604	88 231
Vatten	101 956	69 937
Sophämtning	64 069	61 283
Summa	569 794	587 948

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 728	66 530
Kabel-TV	33 224	34 258
Fastighetsskatt	66 670	65 481
Summa	173 622	166 269

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	13 969	0
Övriga förvaltningskostnader	89 639	35 890
Juridiska kostnader	0	31 250
Revisionsarvoden	23 072	21 244
Ekonomisk förvaltning	46 498	69 397
Summa	173 179	157 781

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	109 952	83 097
Övriga arvoden	0	18 000
Sociala avgifter	28 952	29 091
Summa	138 904	130 188

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	609 276	588 022
Övriga räntekostnader	458	685
Summa	609 734	588 707

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 175 791	51 082 041
Årets inköp	0	93 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 175 791	51 175 791
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 324 838	-5 900 911
Årets avskrivning	-681 540	-423 927
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 006 378	-6 324 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 169 413	44 850 953
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 005 768</i>	<i>23 005 768</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 396 000	25 396 000
Taxeringsvärde mark	26 344 000	26 344 000
Summa	51 740 000	51 740 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 401	266 401
Utgående anskaffningsvärde	266 401	266 401
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-266 401	-266 401
Utgående avskrivning	-266 401	-266 401
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 174	91 859
Summa	26 174	91 859

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 616	41 108
Försäkringspremier	25 269	0
Kabel-TV	8 306	0
Förvaltning	11 031	0
Förutbet försäkr premier	0	23 184
Summa	79 222	64 292

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-28	3,05 %	5 101 500	5 219 500
Stadshypotek	2025-03-28	3,05 %	6 886 265	7 044 525
Stadshypotek	2025-09-23	3,04 %	2 000 000	2 000 000
Summa			13 987 765	14 264 025
Varav kortfristig del			13 987 765	14 264 025

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 606 465 kr.

Föreningen amorterar årligen 276 260 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 737	200 629
El	43 099	0
Uppvärmning	7 161	0
Utgiftsräntor	3 042	5 358
Förutbetalda avgifter/hyror	177 931	0
Summa	246 970	205 987

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

De gångna åren har inneburit väsentliga kostnadsökningar för energi, räntor, samt de flesta andra kostnader, inklusive förväntat framtida underhåll. För att hantera detta ökar medlemsavgifterna för 2025 med 4%. Under 2025 planerar Brf Brunnen 1 att amortera ca 280 000 kr på lån hos SHB. Inget större underhåll planeras utföras under 2025 eller 2026. En takrenovering planeras inom ca 5 år, och en fasadrenovering inom ca 10 år. Kostnaden för dessa renoveringar ingår i underhållsplanen och väntas ej innebära ökade medlemsavgifter. Vid en eventuell tillbyggnad av lägenheter kan dessa renoveringar tidigareläggas för att ske samtidigt.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Björn Strååt
Styrelseledamot

Daniel Karlsson
Styrelseledamot

Ewa Sieka
Styrelseledamot

Jan Sjöberg
Ordförande

Sven Åkesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Allegretto Revision AB
Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 13:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 17:11

DOCUMENT ID:

ryMWXW28RJg

ENVELOPE ID:

B1WX-hLCJx-ryMWXW28RJg

DOCUMENT NAME:

Brf Brunnen 1, 716460-2315 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Leif Patrik Emanuel Sjöberg janne@brfbrunnen1.se	Signed Authenticated	11.04.2025 17:56 11.04.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.77.34
2. SVEN ÅKESSON sven@brfbrunnen1.se	Signed Authenticated	11.04.2025 19:01 11.04.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.234
3. DANIEL KARL ERIK KARLSSON daniel@brfbrunnen1.se	Signed Authenticated	11.04.2025 19:06 11.04.2025 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.253.149
4. BJÖRN STRÅÅT bjorn@brfbrunnen1.se	Signed Authenticated	12.04.2025 19:42 12.04.2025 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.110
5. Ewa Sieka ewa@brfbrunnen1.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:38 14.04.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.152
6. JAN GUSTAFSSON jan.gustafsson@allegretto.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:40 14.04.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunnen 1

Org.nr 716460-2315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunnen 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Brunnen 1 för räkenskapsåret 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 april 2025

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 13:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 17:11

DOCUMENT ID:

HJeZmb2URkg

ENVELOPE ID:

BJIXb3UAJe-HJeZmb2URkg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Brunnen.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN GUSTAFSSON	 Signed	14.04.2025 13:41	eID	Swedish BankID
jan.gustafsson@allegretto.se	Authenticated	14.04.2025 13:41	Low	IP: 185.138.67.22

* 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