

*Brf Brunnsviken*  
**Årsredovisning**  
**2023**



# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>3</b>
1.1	Verksamheten.....	3
	Föreningens ändamål .....	3
	Grundfakta om föreningen.....	3
	Styrelse, revisorer och valberedning.....	3
	Arbetsgrupper .....	4
	Fastigheter.....	5
	Förvaltning.....	6
	Besiktning och underhållsplan .....	6
	Föreningens ekonomi .....	7
1.2	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.....	8
	Ekonomi och lån .....	8
	Teknik och bygg .....	9
	Trädgård och utemiljö .....	10
	IT & TV och information .....	11
	Säkerhet och trygghet .....	11
	Arrangemang .....	11
	Stadgeändring.....	12
	Solcellsanläggning.....	12
	Bilpool.....	12
1.3	Medlemsinformation.....	13
1.4	Flerårsöversikt .....	13
	Nyckeltal .....	13
	Föreningens lån .....	15
	Ekonomisk strategi .....	16
	Avskrivningar och avsättningar .....	16
1.5	Förändringar eget kapital .....	17
1.6	Resultatdisposition.....	17
<b>2</b>	<b>Resultaträkning .....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Balansräkning.....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Tilläggsupplysningar.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Revisionsberättelse.....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Ordlista.....</b>	<b>31</b>

# Årsredovisning 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

## 1 Förvaltningsberättelse

### 1.1 Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar, daterade 2023-09-30, registrerades hos Bolagsverket 2023-10-18.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

---

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Per Askling	Sekreterare
Anna Malmberg	Ledamot
Katarina Lindén	Ledamot
Cecilia Mora	Ledamot
Anton Lindström	Suppleant
Richard Linnander	Suppleant

---

Under räkenskapsåret har en ordinarie föreningsstämma (2023-05-16), en extra föreningsstämma (2023-09-30) och tio styrelsesammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Cecilia Mora
Studieansvarig	Per Askling

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Björn Gardarsson, Per Askling, Katarina Lindén och Anton Lindström.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Krister Rentrop	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Göran Andersson	Ordinarie revisor, Mörby Revision AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Per Engzell	Revisorssuppleant, Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning har utgjorts av:

Anders Sundqvist	Sammanställande
Lena Nitz	
Alf Lindström	

## Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Fredrik Angelin och Lars Lindgren.
Teknik och bygg	<u>Per Askling</u> , Björn Gardarsson, Rikard Friberg och Anton Lindström.
Trädgård och utemiljö	<u>Anna Malmberg</u> , Katarina Bergstrand, Björn Gardarsson, Karin Lundberg, Cecilia Mora, Catarina Silveira, André Smolentzov och Margareta Tokics.
IT och TV	<u>Richard Linnander</u> , Michael Bjersander, Rikard Friberg, Alf Lindström, Anton Lindström, Karin Lundberg, Daniel Tufvesson och Hanna Wallin.
Säkerhet och trygghet	<u>Cecilia Mora</u> , Fredrik Angelin, Lars-Åke Hansson, Elisabeth Johansson, Lena Nitz och Anna-Karin Wahlberg.
Arrangemang	<u>Katarina Lindén</u> , Gunilla Edgren-Nybom, Alf Lindström och Hans Sandström.

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Cecilia Mora (sammanhållande), Fredrik Angelin, Elisabeth Hermansson-Zamani, Maria Kroon, Katarina Lindén, Lena Nitz, Örjan Stenflo och Anna-Karin Wahlberg.

Under året har även projektgrupper varit verksamma för att utreda och i förekommande fall förbereda och genomföra kortare projekt för ombyggnad av lekplatser, installation av solceller, etablering av en bilpool, respektive utformning av ett nytt förslag till stadgar:

Lekplatsgrupp	<u>Cecilia Mora</u> , Björn Gardarsson, Hanna Wallin och Björn Åslev.
Solgrupp	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Rikard Friberg, Richard Linnander, Leif Nybom och Daniel Tufvesson.
Bilpoolsgroup	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Michael Bjersander och Maria Dahlbeck.
Stadgrupp	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Per Askling, Lotta Berglund, Michael Bjersander, Karin Lundberg och Krister Rentrop.

## Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus samt 93 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
23	2	62,5–69,5
43	3	70,5–90,5
25	4	100,0–140,0
6	5	113,0–162,5

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon har under året varit lägenhetsvärd.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Arean av de två fastigheterna i Solna som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Protector försäkring. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet från och med den 1 januari 2022 fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2023	136 000 000	105 000 000	241 000 000

## Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under 2023 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Sundeborns Alltjänst AB.

## Besiktning och underhållsplan

En fastighetsbesiktning av föreningens egendom har genomförts den 16 december 2023 och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 8 februari 2024 och omfattar underhålls-åtgärder i tidsperioden 2024 – 2073. Totalt ingår det åtgärder för 64 mnkr vilket i genomsnitt blir ca 1,3 mnkr per år under de 50 år som planen omfattar.

Under de kommande tre åren finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Renovering av tvättstugor
- Byte av tvättmaskiner
- Renovering eller byte av hissar
- Målningsarbeten
- Byte av dörrar.

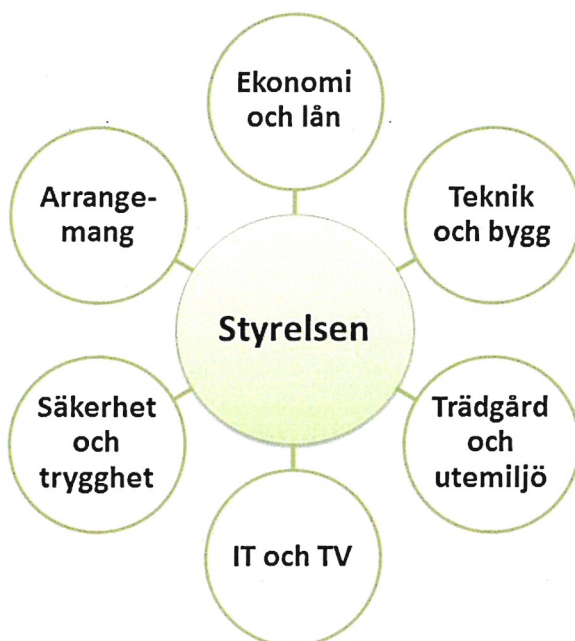
## Föreningens ekonomi

### Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	5 970 593	5 752 727
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	198 631	701 591
<u>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 039 244	1 150 205
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>1 237 875</b>	<b>1 851 796</b>
<u>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</u>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 302	-44 626
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	191 054	118 696
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 378 626</b>	<b>1 925 866</b>
<u>Investeringar</u>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-329 748	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-329 748</b>	<b>0</b>
<u>Finansieringsverksamhet</u>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 508 000	-1 708 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 508 000</b>	<b>-1 708 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-459 122</b>	<b>217 866</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 511 471</b>	<b>5 970 593</b>

## 1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i sex ständiga arbetsgrupper och ett antal tillfälliga projektgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.

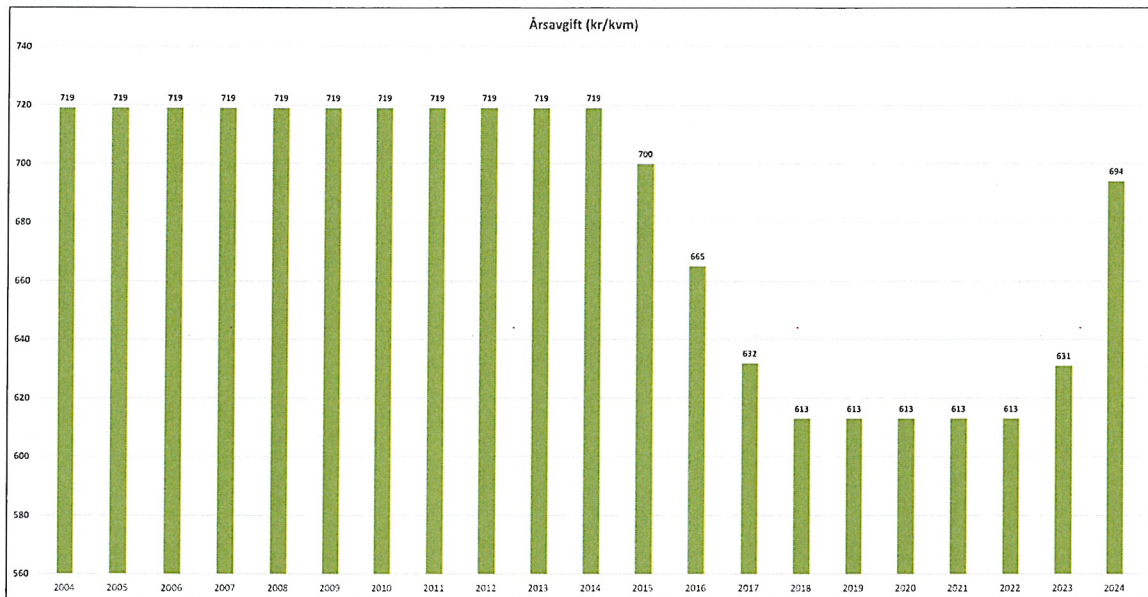


Figur 1: De sex ständiga arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

### Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 198 631 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2023 till 25 288 100 kr, vilket motsvarar 2 695 kr per kvm. Under 2023 har lånen amorterats med 1 508 000 kr, varav 600 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- Under året har föreningen inte omförhandlat de fyra lånen hos Swedbank och samtliga är därför alltså rörliga.
- Föreningens målsättning är att vara skuldfri. Med den planerade årliga amorteringen beräknas detta komma att inträffa år 2051.
- Årsavgiften höjdes med tre procent den 1 januari 2023 och med tio procent den 1 januari 2024 på grund av höjda räntor och ökade driftkostnader, främst avseende el och värme. Årsavgiften uppgår därmed till 694 kr per kvadratmeter och år under 2024.





Figur 2: Årsavgifter uttryckt i kronor per kvadratmeter, från 2004 till 2024.

## Teknik och bygg

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), men även kanalrengöring och injustering av ventilationen i lägenheter och gemensamma utrymmen. Allvarligare anmärkningar åtgärdades direkt och lindrigare anmärkningar har meddelats boende för åtgärd.
- Läckagesökning av värmesystemet. Den sedan tidigare existerande läckan ökade påtagligt under våren och expertis anlätades. Ett omfattande arbete genomfördes, men tyvärr utan resultat. Läckaget avtog dock under hösten. Fortsatt sökning sker när läckaget tilltar.
- En avgasare införskaffades och installerades i undercentralen för att få bort luft ur värmesystemet.
- Grovtvättmaskin och centrifug är borttagen från grovtvättstugan och har för närvarande ersatts med en ny maskin för hushållstvätt. Mangeln på BA 175 är utbytt.
- Utredning påbörjad om val av utrustning till tvättstugor, både vad avser kapacitet och energieffektivitet.
- Hantering av felanmälningar av tvättstugeutrustningen samt uppdatering av tvättstuge-regler.
- Genomfört tätning av fönster och dörrar i några typ-lägenheter. Underlaget används för planering av tätning av samtliga lägenheter.
- Inventering av belysning i gemensamma utrymmen för byte till LED.
- Uppdatering och utökning av information på föreningens webbplats, bland annat kring felanmälning och hantering av brister. Även kring tillståndspliktiga förändringar av lägenheten, inkluderande köksfläktar och kåpor.

- Påbörjat arbetet med ett nyhetsbrev på föreningens webbplats för att snabbt kunna nå ut till boende med information. Informerat om behovet av tillgång till medlemmars kontaktuppgifter för akuta åtgärder med anledning av fastighetens skötsel.
- Upprättat digitalt stöd för hantering och planering av felanmälningar och skötselåtgärder för fastigheten. Uppföljning av felanmälningar.
- Komplettering av snörasskydd på taken ovan gångtunnlarna.
- Behandling av ansökningar om tillstånd för ombyggnad av lägenhet.
- Fortsatta förberedelser för upphandling av hissar.

### Trädgård och utemiljö

- Trädgårdsgruppens verksamhetsår omfattas bland annat av planering av uppgifter och inköp av jord och växter inför genomförandet av föreningsdagarna under vår och höst. Utöver detta omfattas gruppens uppgifter av praktiskt utomhusarbete, exempelvis bevattning, omplantering och underhåll av befintlig växtlighet. I övrigt fortsätter beskäringen av träd enligt trädvårdsplanen.
- I samband med lekparkernas slutförande genomfördes ett arbete med plantering av växter och buskar på intilliggande ytor.
- Flera av föreningens gemensamma gröna ytor och lekparker har även fått nya namn något som uppmärksammades under vårens föreningsdag.



Figur 3: Nya namn på förenings gemensamma ytor och lekparker.

*Handwritten signature*

## IT & TV och information

- Nyheter och viktiga meddelanden har lagts upp på föreningens webbplats.
- Föreningens informationsblad och boendehandbok har distribuerats.

## Säkerhet och trygghet

- Sundeborn Alltjänst AB som tar hand om det Systematiska Brandskyddsarbetet (SBA) gör regelbundna kontroller av rökluckor, brandlarm och brandsläckare. Janne Sundeborn kontrollerar också att trapphusen samt korridorerna i källarna vid 175 och 49 hålls fria från föremål som hindrar utrymning eller sprider rök vid eventuell brand.
- Vi har monterat en hjärtstartare utanför BA 49.
- Lekparkerna Rutschkanan och Gungan besiktigades och försågs med obligatoriska hänvisningsskyltar som upplyser om lekplatsens namn, dess adress, ansvarig för skötseln och kontaktuppgifter vid olycka.

## Arrangemang

- Arrangemangsgruppen ordnade de två föreningsdagarna, i maj och september. Som tidigare år var det cirka 90 personer som hjälpte till med trädgårdsarbete, städning av soprummen och andra praktiska sysslor. På våren gav Janne Sundeborn praktiska instruktioner om föreningens nya hjärtstartare och visade även hjärt-lungräddning. På höstdagen organiserades invigning av den nya lekparken Gungan. Efter arbetet bjöds deltagande medlemsfamiljer på mat och dryck.
- Gruppen arrangerade också det praktiska kring såväl den ordinarie som den extra föreningsstämma vilka genomfördes under året i anslutning till föreningsdagarna.
- Vi organiserade en sommarmiddag ute i Fontänparken, med 25 närvarande, och det var en skön sommarkväll.
- Styrelsens visionsdag hölls detta år i Bergshamrascouternas lokaler, och diskussionerna gällde föreningens framtida utveckling. Flera intressanta förslag lades fram och nya projekt har bildats som resultat.
- Den första advent firades med varm glögg och pepparkakor i Fontänparken. Det var ganska kallt, och snöigt under den perioden. Vi hade tyvärr också några problem att verkligen tända ljusslingan, den hade gått sönder under att den sattes upp. Stort tack till Anton och Alf som tog ned den igen och kunde laga skadan.

## Stadgeändring

- Föreningen genomförde under året en stadgeändring. Detta för att möta de nya lagkraven på ekonomiska föreningar men också för att modernisera och förtydliga stadgarna. Precis som tidigare är de nya stadgarna baserade på Bostadsrätternas stadgemall.
- Föreningsstämman den 16 maj antog enhälligt styrelsens förslag till nya stadgar och stadgarna fastställdes sedan enhälligt även på den extra föreningsstämman den 30 september. Bolagsverket registrerade stadgarna den 18 oktober.
- De nya stadgarna finns tillgängliga på föreningens webbplats.

## Solcellsanläggning

- Föreningen började 2017 att installera solpaneler på olika tak och har under året haft 203 paneler vilket motsvarar en effekt på 58 kW.
- Under de tre senaste åren har elproduktionen i genomsnitt varit 49 500 kWh och under sommarmånaderna var föreningen nettoproducent av el. Av den totala årsproduktionen använde vi 29 700 kWh el till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning och tvättstugor. De resterande 19 800 kWh el sålde föreningen till Vattenfall.
- Den ekonomiska förtjänsten under året blev 63 tkr genom att föreningen minskade sitt behov av inköpt el, sålde el och fick skattereduktion för såld el.
- Under februari 2024 har ytterligare 99 solpaneler installerats på ett tak och därmed uppgår den sammanlagda effekten till 98 kW för föreningen.

## Bilpool

- Från november hyr föreningen ut två p-platser till bilpoolföretaget Hyre som då placerade två bilar i vårt område med möjlighet för bland annat våra medlemmar att använda.

### 1.3 Medlemsinformation

Under året har fyra av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

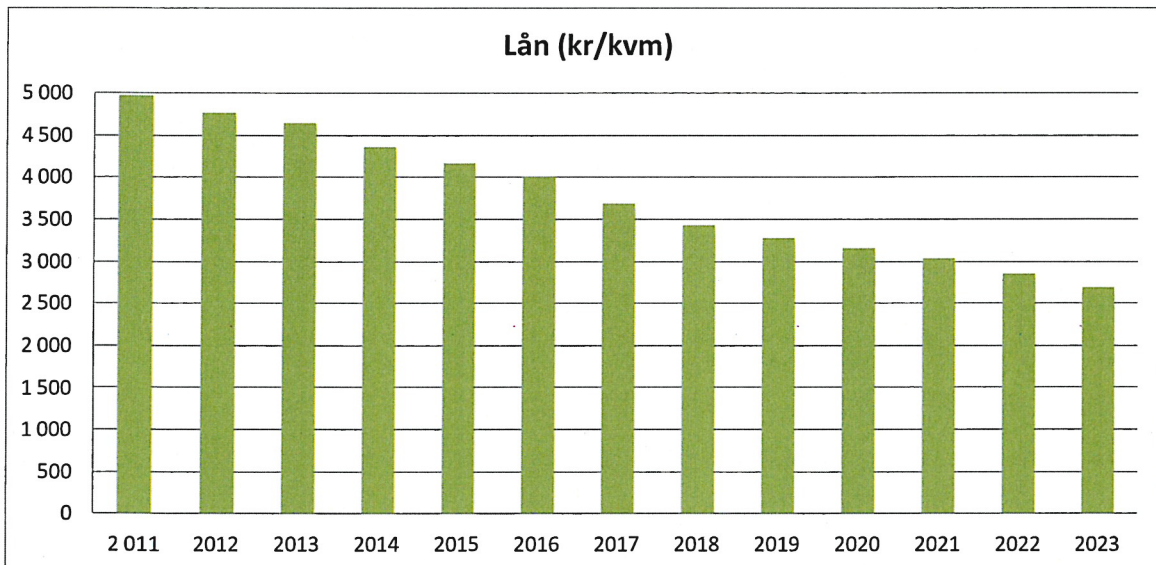
Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 143.

### 1.4 Flerårsöversikt

#### Nyckeltal

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgift (kr per kvm)	613	613	613	613	631
Skuldsättning (kr per kvm)	3 273	3 154	3 038	2 856	2 695
Sparande (kr per kvm)	319	315	276	252	161
Räntekänslighet (%)	5,3	5,1	5,0	4,7	4,3
Energikostnad (kr per kvm)	110	101	129	137	145
Nettoomsättning (tkr)	6 236	6 205	6 235	6 276	6 561
Soliditet (%)	71	72	73	74	75
Årsavgift andel av total rörelseintäkt (%)	91	93	92	91	89
Kapitalkostnad (kr per kvm)	34	30	22	30	109
Avskrivning och avsättning (kr per kvm)	193	199	260	256	244
Lånens andel av taxeringsvärdet (%)	15	14	14	11	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 512	1 614	723	702	199

Anmärkning. Föreningen har ingen area upplåten med hyresrätt och inga garage eller kontor som hyrs ut. Det innebär att arean i nyckeltalen ovan hänförs till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt vilken är 9 382,5 kvm.



Figur 4: Föreningens fastighetslån med ca 5 000 kr/kvm år 2011, ca 4 000 kr/kvm år 2016 och ca 3 000 kr/kvm år 2021.

En lägenhet med ett andelstal på 1 procent har en andel av föreningens skuld på 253 tkr.

Räntekostnaden utgör 16 procent av nettoomsättningen.

Räntekänsligheten är 4 procent vilket innebär att en förändring av räntan med 1 procentenhet på föreningens lån motsvarar 4 procent av årsavgiften.

Nyckeltal för energiförbrukning:

Nyckeltal (kWh per kvm)	2019	2020	2021	2022	2023
Inköpt el	16	15	15	14	15
Inköpt fjärrvärme	78	69	96	92	99

Handwritten signature in blue ink.

## Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2023-01-01	Utg. skuld 2023-12-31	Ränte- ändringsdag
A) Swedbank	3,00%	8 500 000	0	3 mån rörlig
A) Swedbank	4,57%	0	8 300 000	3 mån rörlig
B) Swedbank	2,67%	4 995 100	0	3 mån rörlig
B) Swedbank	4,33%	0	4 795 100	3 mån rörlig
C) Swedbank	2,93%	8 438 000	0	3 mån rörlig
C) Swedbank	4,31%	0	7 530 000	3 mån rörlig
D) Swedbank	2,12%	4 863 000	0	3 mån rörlig
D) Swedbank	4,38%	0	4 663 000	3 mån rörlig
	<b>4,41%</b>	<b>26 796 100</b>	<b>25 288 100</b>	
Varav kortfristig del av långfristig skuld			25 288 100	
Varav redovisad som långfristig skuld			0	
Årets amortering			1 508 000	

Utöver amorteringar som ska göras under året anses numera även lån som banken kan säga upp inom ett år som kortfristig skuld. Föreningens samtliga lån har rörlig ränta (3 månader). Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2051.

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 kr.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

## Ekonomisk strategi

Styrelsen har en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten ska vara balanserad, det vill säga över tiden ska utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörlig och minst 1/3 fast ränta med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

## Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr och följer därefter underhållsplanens årsmedelvärde.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr per år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är helt avskrivna år 2131.

För 2023 uppgår taxeringsvärdet till 241 mnkr och enligt stadgarna ska avsättningen vara lägst 0,30 procent av detta värde vilket innebär 723 tkr. För att bättre överensstämja med fastställd underhållsplan bör avsättningen vara 1 254 tkr/år eller 134 kr/kvm och år vilket motsvarar 0,52 procent av taxeringsvärdet.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	1 254	134	1,06%
Summa	2 162	231	1,82%



## 1.5 Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll	6 842 508	984 099		5 858 409
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>57 344 449</b>	<b>984 099</b>		<b>56 360 350</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	22 249 851	-984 099	701 591	22 532 359
Årets resultat	198 631	198 631	-701 591	701 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>22 448 482</b>	<b>-785 468</b>	<b>0</b>	<b>23 233 950</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>79 792 931</b>	<b>198 631</b>	<b>0</b>	<b>79 594 300</b>

## 1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2023	2022
Balanserat överskott från föregående år	23 233 950	23 272 596
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-1 254 000	-1 254 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	269 901	513 763
Balanserat överskott	22 249 851	22 532 359
Årets över/underskott	198 631	701 591
<b>Summa överskott</b>	<b>22 448 482</b>	<b>23 233 950</b>

Styrelsen föreslår att överskottet, 22 448 482 kronor, i enlighet med föreningens stadgar (§ 21), balanseras i ny räkning.

## 2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 561 344	6 275 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>90 575</u>	<u>16 585</u>
		<b>6 651 919</b>	<b>6 292 210</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 912 700	-3 605 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 736	-361 792
Personalkostnader	Not 6	-242 980	-222 795
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 039 244</u>	<u>-1 150 205</u>
		<b>-5 547 660</b>	<b>-5 340 132</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 104 259</b>	<b>952 078</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 497	28 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 018 125</u>	<u>-278 663</u>
		<b>-905 628</b>	<b>-250 486</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>198 631</b>	<b>701 592</b>

### 3 Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	100 353 899	101 393 143
Pågående byggnation (solanläggning)		<u>329 748</u>	<u>0</u>
		<b>100 683 647</b>	<b>101 393 143</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		<u>138 385</u>	<u>138 385</u>
		<b>138 385</b>	<b>138 385</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>100 822 032</b>	<b>101 531 528</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 575	36 821
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 9	1 913 651	2 452 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>75 200</u>	<u>45 180</u>
		<b>2 010 426</b>	<b>2 534 104</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		<u>3 672 467</u>	<u>3 557 609</u>
		<b>3 672 467</b>	<b>3 557 609</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 682 894</b>	<b>6 091 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 504 926</b>	<b>107 623 241</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 842 508	5 858 409
		<u>57 344 449</u>	<u>56 360 350</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		22 249 851	22 532 359
Årets resultat		198 631	701 591
		<u>22 448 482</u>	<u>23 233 950</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>79 792 931</b>	<b>79 594 300</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 1,12,13	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 1,12,13	25 288 100	26 796 100
Leverantörsskulder		279 799	165 073
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		23 471	39 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 120 625	1 028 649
		<u>26 711 995</u>	<u>28 028 941</u>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>26 711 995</b>	<b>28 028 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 504 926</b>	<b>107 623 241</b>

## 4 Tilläggsupplysningar

### Not 1

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån med förfallodag under 2023 redovisas i sin helhet som kortfristiga lån. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats som långfristiga lån utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid förfallodagen.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

I föreningens årsavgift ingår kostnader för värme, vatten och grundabonnemang för tv och bredband. I årsavgiften ingår däremot inte kostnader för el, telefoni och parkeringsplats.

### Not 2

**2023**
**2022**

#### NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter	5 922 600	5 750 208
Hyror p-platser inkl elavgifter	449 200	395 519
Hyror p-platser moms	33 550	34 200
Elintäkter moms	50 311	12 066
Intäkter solel moms	11 134	0
Föreningslägenhet uthyrning	78 775	73 250
Överlåtelse och pantsättningar	15 784	10 385
Öresutjämning	-10	-3
	<b>6 561 344</b>	<b>6 275 625</b>

Not 3	2023	2022
<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elintäkt laddstolpar	0	3 985
Elstöd	67 603	0
Skattereduktion för solel	22 972	12 600
	<u>90 575</u>	<u>16 585</u>

Not 4	2023	2022
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		

#### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	142 500	82 030
Fastighetsskötsel enligt beställning	40 563	1 600
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	299 199	286 860
Fastighetsskötsel trädgård beställning	49 248	159 576
Snöröjning och sandning	213 837	166 396
Städning	89 491	64 728
Hissbesiktning	4 210	8 870
Radonmätning	7 094	11 348
Gemensamma utrymmen (lekutrustning)	11 178	6 168
Trädgård (vattenuttag, pump, belysning, växter, jord)	24 579	2 673
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning, lås, laddstolpar)	98 644	64 895
Förbrukningsmateriel (lampor, handsprit, batterier, sopkvarstar)	7 691	8 724
Portlås	0	4 358
Systematiskt brandskyddsarbete	13 750	14 438
	<u>1 001 983</u>	<u>882 664</u>

#### Reparationer

Tvättstugor	11 660	35 529
Lås	0	6 517
VVS, inspektion och byte av rör	395 252	86 517
Elinstallationer (belysningsstolpar)	0	85 932
Porttelefoni	3 438	238
Hissar	6 223	0
Parkering (motorvärmare)	0	10 890
Vattenskada	48 233	15 313
	<u>464 806</u>	<u>240 936</u>

	2023	2022
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Ventilation	175 900	0
Stamspolning	0	69 500
Lekparker	63 750	394 912
Tvättmaskin	30 251	49 351
	<u>269 901</u>	<u>513 763</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	261 171	388 159
Värme	941 131	755 841
Vatten	161 137	141 260
Sophämtning	301 900	201 420
	<u>1 665 339</u>	<u>1 486 680</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	194 274	170 858
Kabel-TV	70 309	70 144
Bredband	91 956	92 952
	<u>356 539</u>	<u>333 954</u>
<b>Fastighetsavgift</b>		
Fastighetsavgift	154 133	147 343
Summa slutlig skatt	<u>154 133</u>	<u>147 343</u>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>3 912 700</b>	<b>3 605 340</b>

Not 5	2023	2022
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	1 644	1 563
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefon	13 441	21 454
Revisionsarvode extern revisor	26 250	25 125
Föreningskostnader (föreningsdagar, hyra tält)	38 468	42 981
Styrelseomkostnader	6 060	16 266
Studieverksamhet	3 647	1 771
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning + övrigt)	172 700	168 846
Överlåtelse och pantsättning	14 965	0
Administration (pantsättning, bankavgift, tryckning)	34 260	23 018
Korttidsinventarier (projektor, högtalarsystem, bord)	8 457	36 328
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	24 694	16 290
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	8 150	8 150
	<u>352 736</u>	<u>361 792</u>

Not 6	2023	2022
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)

#### Följande ersättningar har utgått:

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	180 539	169 023
Löner och arvoden	18 000	16 000
Kostnadsersättningar	0	0
Arbetsgivaravgifter	44 441	37 772
	<u>242 980</u>	<u>222 795</u>

Not 7	2023	2022
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	85 620	128 686
Anläggning för produktion av solel	45 624	113 519
	<u>1 039 244</u>	<u>1 150 205</u>



Not 8	2023-12-31	2022-12-31
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	122 999 538	122 999 538
Årets anskaffning (laddstolpar)	0	0
Årets anskaffningar (anläggning för solel)	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122 999 538</b>	<b>122 999 538</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-21 606 395	-20 456 190
Årets avskrivningar enligt plan	-1 039 244	-1 150 205
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-22 645 639</b>	<b>-21 606 395</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 353 899</b>	<b>101 393 143</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	105 000 000	105 000 000
	<b>241 000 000</b>	<b>241 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	241 000 000	241 000 000
	<b>241 000 000</b>	<b>241 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	48 401	39 119
Klientmedel hos SBC (Handelsbanken)	0	1 359 301
Övriga kortfristiga fordringar	26 246	0
Transaktionskonto hos SBC (Handelsbanken)	771 157	0
Räntekonto hos SBC (Hypoteksbanken Borgo)	1 067 847	1 053 683
	<b>1 913 651</b>	<b>2 452 103</b>

Not 10	2023-12-31	2022-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Fastighetsförsäkring	49 695	45 108
Upplupna intäkter	20 957	0
Upplupna ränteintäkter	4 548	0
	<u>75 200</u>	<u>45 108</u>

Not 11	2023-12-31	2022-12-31
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	5 858 409	5 118 172
Reservering enligt stadgar	1 254 000	1 254 000
lanspråktagande enligt stadgar	-269 901	-513 763
<b>Vid årets slut</b>	<u>6 842 508</u>	<u>5 858 409</u>

## Not 12

**SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
A) Swedbank	4,57%	8 300 000	8 500 000	2024-02-28
B) Swedbank	4,33%	4 795 100	4 995 100	2024-02-28
C) Swedbank	4,31%	7 530 000	8 438 000	2024-03-28
D) Swedbank	4,38%	4 663 000	4 863 000	2024-01-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>4,41%</b>	<b>25 288 100</b>	<b>26 796 100</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		25 288 100	26 796 100	
Långfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

Om fem år beräknas skulden  
till kreditinstitut uppgå till högst

20 748 100

## Not 13

**STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

## Not 14

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	174 503	151 403
Löner	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	54 829	50 712
Revisionsarvode	26 000	25 000
Låneräntor	92 863	50 276
Elkostnader	37 522	78 056
Fjärrvärme	134 541	122 727
Förutbetalda avgifter och hyror	586 617	540 475
Upplupna kostnader	13 750	0
	<b>1 120 625</b>	<b>1 028 649</b>

Not 15

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större arbeten är planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.

### Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.

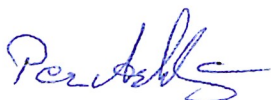
Solna den 14 mars 2024



Lars-Åke Hansson



Björn Gardarsson



Per Askling



Anna Malmberg

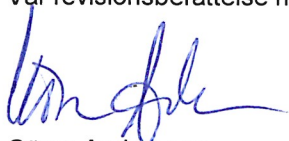


Katarina Lindén

Cecilia Mora



Vår revisionsberättelse har avgivits den <sup>10/4</sup> / 2024



Göran Andersson  
Godkänd revisor



Krister Rentrop  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunsviken, org.nr 716420-4849

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunsviken för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den godkände revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 avveckla verksamheten.

### Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Bostadsrättsföreningen Brunnsviken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-04-10



Göran Andersson  
Godkänd revisor



Krister Rentrop  
Revisor

## 6 Ordlista

### Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upp-tas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader ska belasta resultat-räkningen.

### Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastig-heter med mera). Den andra sidan av balans-räkningen visar finansieringen av tillgångarna in-delat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättnings-tillgångar.

### Energikostnad

Nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter räknas ut som (kostnad för el, värme och vatten) / den totala ytan i föreningen.

### Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vid-makthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex

månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens års-redovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boende-kostnad och andra frågor som rör föreningen. Ut-nyttja den möjligheten!

### Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verk-samhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balans-räkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft upp-drag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal an-ställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Alla lån som banken kan säga upp inom ett år ska från och med 2020 räknas som kortfristig skuld.

### Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapital-kostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt av-skrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt av-skrivning på tidigare gjorda investeringar.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsbered-skap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder (avses här amortering inom ett år). Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens lik-viditet? De disponibla medlen finns i balans-räkningen upptagna under omsättningstillgångarna

och de skulder som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

#### **Långfristiga skulder**

Sådana skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### **Omsättningstillgångar**

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

#### **Resultaträkning**

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämans beslut.

#### **Revisionsberättelse**

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

#### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

#### **Soliditet**

Soliditet i procent definieras som justerat eget kapital / totalt kapital.

#### **Sparande**

Nyckeltalet för sparande per kvadratmeter räknas ut som (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen.

#### **Styrelse – Förvaltning**

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten del fråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Medlemmarna väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga. Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

#### **Ställda panter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

#### **Värdeminskning fastighet**

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

#### **Årsavgifter och hyror**

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och ska tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

#### **Årsredovisning**

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.



