

Brf Brunnsviken
Årsredovisning
2024



Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse	3
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	10
	Säkerhet och trygghet	10
	Arrangemang	10
	Solcellsanläggning.....	11
	Bilpool	11
	Gemensamhetsanläggning	11
1.3	Medlemsinformation.....	12
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
2	Resultaträkning	18
3	Balansräkning	19
4	Tilläggsupplysningar.....	21
5	Revisionsberättelse	30
6	Ordlista.....	32

Årsredovisning 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

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 har sitt säte i Solna.

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.

Föreningens fastighet Rågen 13 är delägare i gemensamhetsanläggningen Solna Rågen ga:1 enligt ett anläggningsbeslut från 1987, men saknar andelstal i anläggningen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Katarina Lindén	Ledamot
Anton Lindström	Ledamot
Richard Linnander	Ledamot
Anna Malmberg	Ledamot
Cecilia Mora	Ledamot
Björn Gardarsson	Suppleant
Spyridon Papadopoulos	Suppleant

Under räkenskapsåret har en ordinarie föreningsstämma (2024-05-14) 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	Björn Gardarsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson, Anna Malmberg, Cecilia Mora och Spyridon Papadopoulos.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Krister Rentrop	Ordinarie revisor, medlem i föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, medlem i föreningen
Göran Andersson	Revisorssuppleant, Mörby Revision 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>Anton Lindström</u> , Per Askling, Björn Gardarsson, och Spyridon Papadopoulos.
Trädgård och utemiljö	<u>Anna Malmberg</u> , Katarina Bergstrand, Björn Gardarsson, Karin Lundberg, Cecilia Mora, Catarina Silveira, André Smolentzov, Sue Stenflo 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 installation av solanläggning, gemensam el, förädling av ytor och upprustning av tvättstuga samt växter mot Pulkabacken:

Solanläggning etapp 3	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Rikard Friberg, Richard Linnander, Leif Nybom och Daniel Tufvesson.
Gemensam el	<u>Anton Lindström</u> .
Förädling av ytor	<u>Cecilia Mora</u> , <u>Björn Gardarsson</u> .
Växter Pulkabacken	<u>Cecilia Mora</u> , <u>Björn Gardarsson</u> .

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. Marianne Lundberg 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 1 630 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)
2024	136 000 000	105 000 000	241 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under 2024 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 genomfördes den 2 februari 2025 och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 17 februari 2025 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2025 – 2074. Totalt ingår det åtgärder för 92,3 mnkr vilket i genomsnitt blir 1 847 tkr per år under de 50 år som planen omfattar.

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

- Byte av tvättmaskiner
- Renovering eller byte av hissar
- Målningsarbeten
- Byte av dörrar
- Tvättning av tak.

AS

Föreningens ekonomi

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Likvida medel vid årets början	5 511 471	5 970 593
Rörelseresultat	613 059	1 104 259
<u>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Årets avskrivningar	1 152 292	1 039 244
Erhållen ränta	121 361	107 949
Erlagda ränta	-1 050 278	-975 538
Kassaflöde från löpande verksamheten	836 434	1 275 914
<u>Förändring av rörelsekapital</u>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 756	-45 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 812	148 467
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	710 865	1 378 626
<u>Investeringar</u>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-453 966	-329 748
Kassaflöde från investeringar	-453 966	-329 748
<u>Finansieringsverksamhet</u>		
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 508 000	-1 508 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 508 000	-1 508 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 251 100	-459 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 260 371	5 511 471

1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

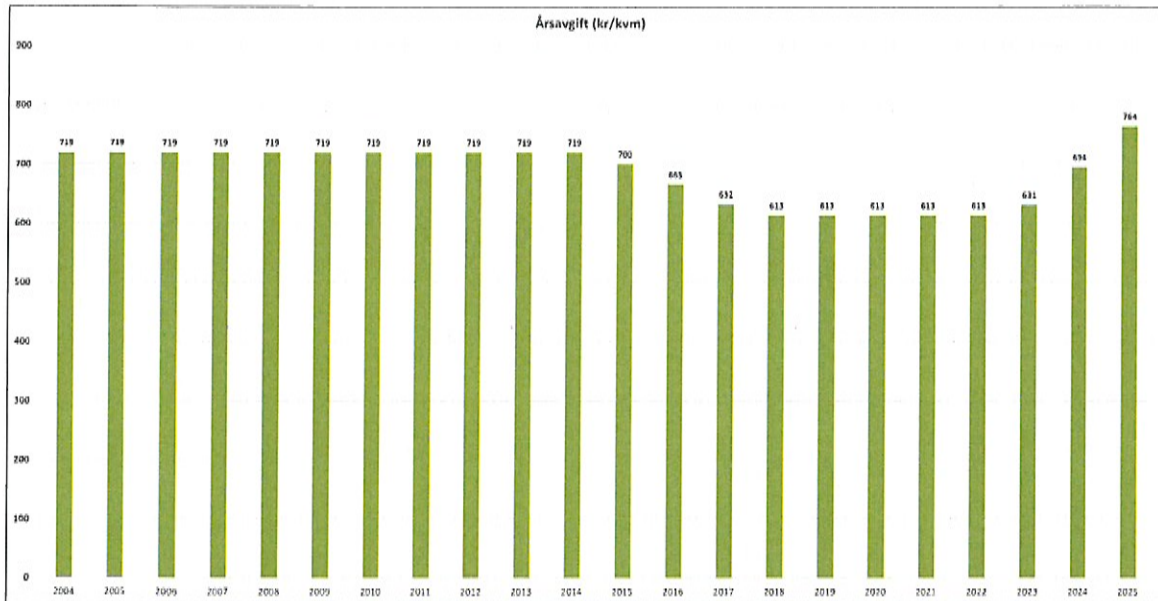
Föreningen organiserar sin verksamhet i sex ständiga arbetsgrupper och ett antal tillfälliga projektgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.



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 följande fem åren.
- Resultatet under räkenskapsåret visade ett underskott på 264 139 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2024 till 23 780 100 kr, vilket motsvarar 2 535 kr per kvm. Under året har lånen amorterats med 1 508 000 kr, varav 600 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- Föreningen har inte omförhandlat de fyra lånen hos Swedbank och samtliga är därför alltjämt rörliga. De rörliga räntesatserna har jämförts med andra banker och befunnits konkurrenskraftiga.
- Föreningens målsättning är att vara skuldfri. Med den planerade årliga amorteringen beräknas detta komma att inträffa år 2051.
- Årsavgiften höjdes med tio procent den 1 januari 2024 och med lika mycket den 1 januari 2025 på grund av höga räntor och ökade driftskostnader, främst avseende sophantering och värme. Årsavgiften uppgår därmed till 764 kr per kvadratmeter och år under 2025.



Figur 2: Årsavgifter uttryckt i kronor per kvadratmeter, från 719 år 2004 till 764 år 2025. Sedan 2004 har inflationen varit 51% vilket innebär att 719 kr per kvadratmeter då motsvarar 1 084 kr per kvadratmeter nu.

Teknik och bygg

- Läcksökningen i värmesystemet som påbörjades under 2023 fortsatte under 2024 och till slut hittades läckan i kulverten mellan BA 81 och fontänparken. Det var en 5 dm stor skada i röret som lagades, trycktestades och slutligen asfalterades ytan. Efter det har inga vattenförluster noterats.
- Genomfört tätning, smörjning och justering av dörrar och fönster i samtliga lägenheter, detta för att minska uppvärmningskostnader och minimera kalldrag. Någon lägenhet kvarstår som fastighetsskötaren tar till våren.
- Bytt plastbrickor för infästning av glaset på balkongerna då de nått sin livslängd.
- Rensat hänggrännor och stuprör.
- Hantering av felanmälningar av tvättstugeutrustningen.
- Bytt toaletter i tvättstugor.
- Utbyte av belysning i gemensamma utrymmen till LED med rörelsesensor.
- Inköp av ny tvättmaskin och torktumlare med värmepump till tvättstugan i BA 175.
- Behandling av sju ansökningar om tillstånd för ombyggnad av lägenhet.
- Åtgärdat besiktningssanmärkningar på hissar i BA 49 och BA 175.
- Undersökt och tagit in pris på IMD, individuell mätning och debitering av el, varm- och kallvatten.
- Genomfört den årliga fastighetsbesiktningen.
- Påbörjat utredning om status på avloppsrören i föreningen.

Trädgård och utemiljö

- Under året har trädgårdsgruppen planerat och genomfört trädgårdsrelaterade uppgifter för vårens och höstens föreningsdagar. Föreningens medlemmar har under dessa dagar tillsammans planterat växter och beskurit buskar.
- Allmänt underhåll av föreningens grönytor och växtlighet samt bevattning som inte omfattas av markskötselavtal.
- Återplantering av ett träd efter krav från Solna stad.
- Uppdaterat föreningens skötseldokument för buskar och perenner.
- Omförhandlat nytt markskötselavtal med start 2025.
- Planerat för arbetsuppgifter till trädgårdsvolontärer.
- Trädbeskärning för att frigöra gatubelysning och gångvägar har genomförts av arborist enligt trädvårdsplan.

IT & TV och information

- Webbplatsen är den primära källan för att sprida information till medlemmar. Viktiga nyheter skickas även ut via e-post till de som anmält sig för nyhetsbrev. Gör gärna det så kan styrelsen nå medlemmarna snabbt och enkelt.
- Under året har även fem informationsblad delats till lägenheterna ut med sammanställning av nyheterna.

Säkerhet och trygghet

- Säkerhetsgruppen har utfört en genomgång av skyddsrummen, vilka har kontrollerats av en sakkunnig inom skyddsrum. Efter att Sundeborn Alltjänst AB genomförde de åtgärder som MSB krävde, blev våra två skyddsrum färdiga och godkända.
- För varje skyddsrum skall det finnas en fungerade utrustning, som styrelsen har införskaffat på anmodan av tillsynsmannen. Denna utrustning ska förbli orörd för att skyddsrummen fortsatt ska vara godkända. Vi måste säkerställa att inga privata föremål förvaras i skyddsrumsförråden, eftersom MSB kan återkalla godkännandet vid en framtida skyddsruminspektion.
- Sundeborn Alltjänst AB som ansvarar för det Systematiska Brandskyddsarbete (SBA) genomför regelbundna kontroller och underhåll av brandvarnare, rökluckor och brandsläckare. Jan Sundeborn ser också till att trapphusen samt korridorerna i källarna vid 175 och 49 är fria från brännbara föremål som blockerar utrymningsvägen eller kan sprida rök vid en eventuell brand.

Arrangemang

- Arrangemangsgruppen har under året 2024 ordnat de två föreningsdagarna, i maj och september. Som tidigare år var det ungefär 90 personer som anmälde sig till dessa evenemang. Ett STORT Tack till alla medlemmar som hjälper till med trädgårdsarbete

och städning av soprummen. Efter arbetet bjöds deltagande medlemsfamiljer på grillad korv och dryck. Arrangemangsgruppen tackar också för aktivt stöd från flera medlemmar som förbereder, grillar, serverar, dekorerar och sedan hjälper att städa bort!

- Vi höll föreningens ordinarie stämma under tälttak i Fontänparken i maj, med ungefär 30 medlemmar. Efter stämman serverades smörgåsar, öl och kaffe.
- Visionsdagen hölls även detta år i Scouternas praktiska och trevliga lokaler, och diskussionerna gällde föreningens framtida utveckling. Flera intressanta förslag lades fram och nya arbetsgrupper har bildats som resultat, till exempel en grupp som ska förbättra häckar med mera mot Pulkabacken.
- Den första advent firades med varm glögg och pepparkakor i Fontänparken. Uppslutningen var inte lika stark som tidigare år, men vi tände den vackra ljusslingan. Stort tack till Anton och Krister och de som hjälper till att sätta upp ljusslingan varje år.
- Arrangemangsgruppen består nu av Gunilla Edgren-Nybom och Katarina Lindén, men eftersom Katarina har flyttat till en ny bostad söker föreningen nya medlemmar till gruppen. Alf Lindström och Hans Sandström avslutade i maj 2024 sitt deltagande i gruppen, efter flera års mycket uppskattade aktiviteter.

Solcellsanläggning

- Föreningen började redan 2017 att installera solpaneler på olika tak och fortsatte under året att i etapp 3 installera ytterligare 99 paneler. Den sammanlagda effekten är nu 98 kW.
- Under 2024 producerade vi 77 000 kWh solel. Detta generade en förtjänst på 74 tkr genom att vi slapp köpa el, sålde överskott av producerad el och genom en skattereduktion på såld el.
- Föreningen använder 42% av den el vi producerar till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning, tvättstugor med mera. Resterande el sålde vi till Vattenfall.

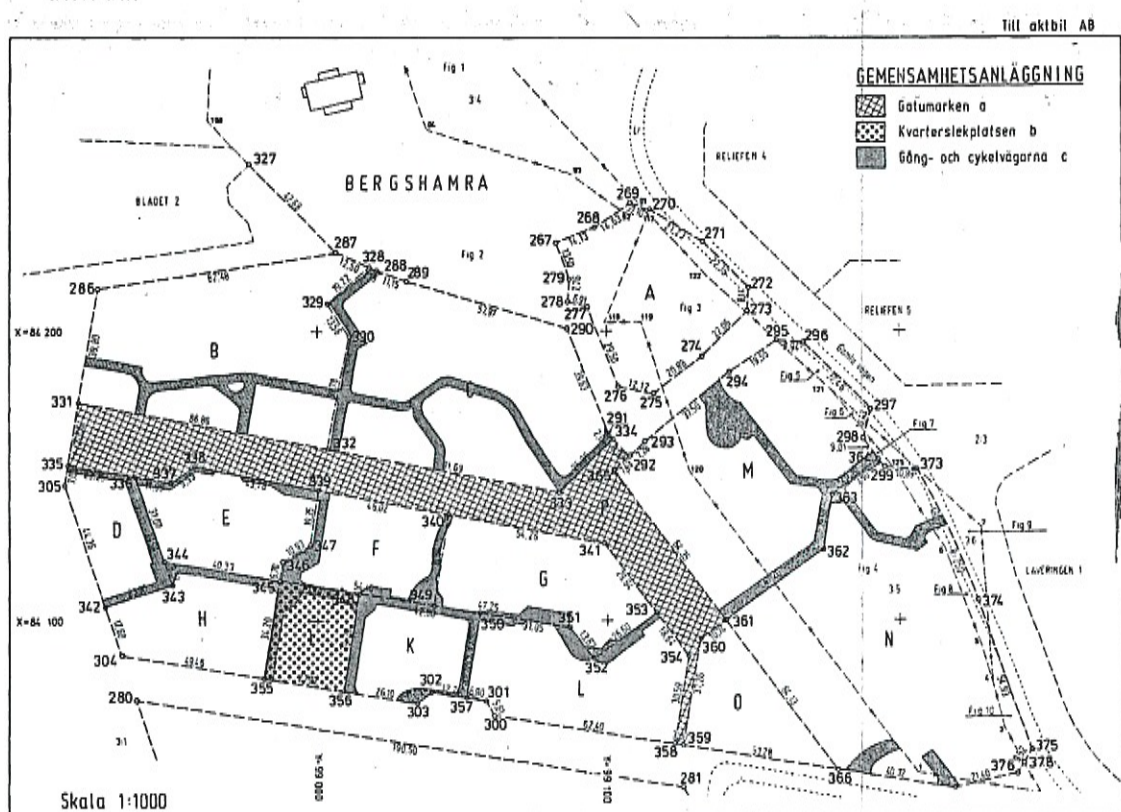
Bilpool

- Under året fram till november hyrde föreningen ut två p-platser till bilpoolföretaget Hyre som då hade två bilar placerade i vårt område med möjlighet för bland annat våra medlemmar att använda. Hyre valde därefter att här upphöra med denna tjänst.

Gemensamhetsanläggning

- Vid kontakter 2024 med Lantmäteriet och Åbergssons samfällighetsförening (ÅSFF) uppdagades det att föreningen genom att äga Rågen 13 (den yttre parkeringen) är en deltagande fastighet i gemensamhetsanläggningen Rågen ga:1. Detta anläggningsbeslut fattades 1987 av Fastighetsbildningsmyndigheten.
- Gemensamhetsanläggningen består av gatumark (inklusive trottoar), en kvarterslekplats samt gång- och cykelvägar.

- Vår förening (fastighet) har andelstalet 0 (noll) beträffande kostnader för anläggningens utförande och drift.
- Skälet till att detta uppdragades nu är att ÅSFF ansökt om en lantmäteriförrättning där de önskar en omprövning av anläggningsbeslutet från 1987. De önskar bland annat få administrera och underhålla parkeringsplatser inklusive laddpunkter (laddstolpar för elbilar). Brf Gamla vägen önskar utträda ur anläggningen.
- Styrelse kommer att förslå föreningsstämman 2025 att även Brf Brunnsviken önskar utträda.



Figur 3: Gemensamhetsanläggningen består av gatumark, kvarterslekplats samt gång- och cykelvägar. Föreningen äger Rågen 13 (vår yttre parkeringsplats) som är märkt med bokstaven O i ritningen. Vår förening registrerades 1989.

1.3 Medlemsinformation

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

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 145.

1.4 Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgift (kr per kvm)	613	613	613	631	694
Skuldsättning (kr per kvm)	3 154	3 038	2 856	2 695	2 535
Sparande (kr per kvm)	315	276	252	161	218
Räntekänslighet (%)	5,1	5,0	4,7	4,3	3,7
Energikostnad (kr per kvm)	101	129	137	145	156
Nettoomsättning (tkr)	6 205	6 235	6 276	6 561	7 208
Soliditet (%)	72	73	74	75	76
Årsavgift andel av total rörelseintäkt (%)	93	92	91	89	88
Kapitalkostnad (kr per kvm)	30	22	30	109	109
Avskrivning och avsättning (kr per kvm)	199	260	256	244	256
Lånens andel av taxeringsvärdet (%)	14	14	11	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 614	723	702	199	-264
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,93	0,71	1,01	3,91	4,15

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.

Styrelsens kommentar till negativt resultat 2024

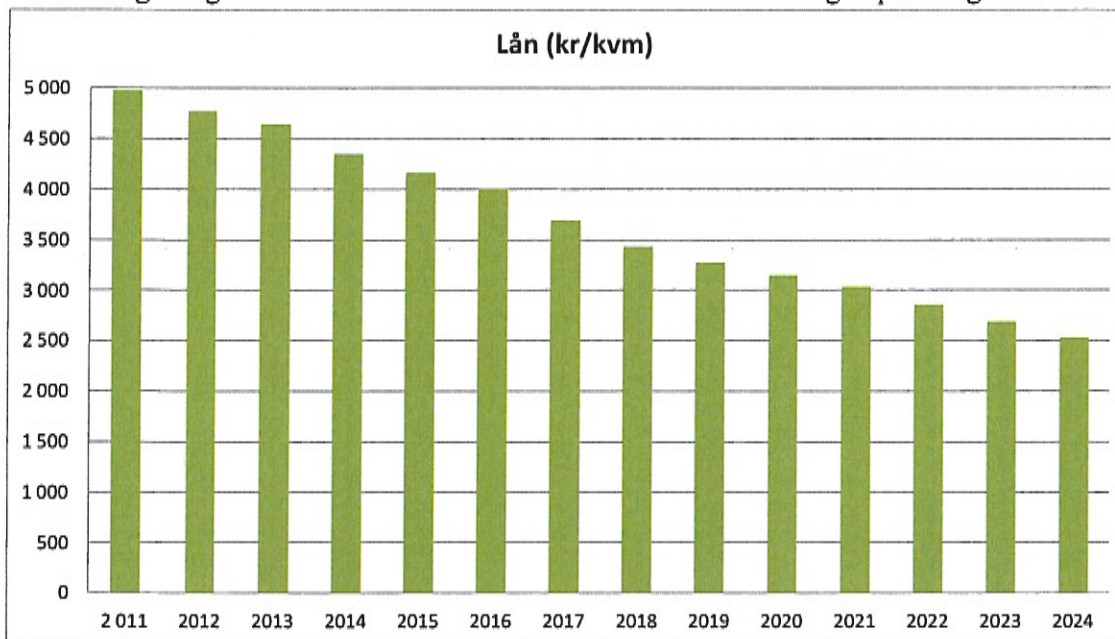
För första gången sedan 2003 visade föreningen ett underskott 2024 uppgående till 264 tkr. Detta underskott beror på höga räntekostnader i kombination med att driftskostnaden ökat kraftigt för några poster, främst sophantering och värme. Sparande är alltför lågt. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% såväl 2024 som 2025. Under 2025 förväntas räntekostnaden sjunka men kostnaden för drift fortsatt öka i nivå med inflationen.

Inför budgetarbetet avseende 2026 kommer styrelsen även att väga in föreningens långsiktiga underhållsbehov. Sparandet bör nämligen öka till de nivåer vi hade innan 2022.

Styrelsen bedömer att föreningen kommer att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Fastighetslånen

För att långsiktigt minska kostnaderna för räntor amorterar föreningen på fastighetslånen.



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.

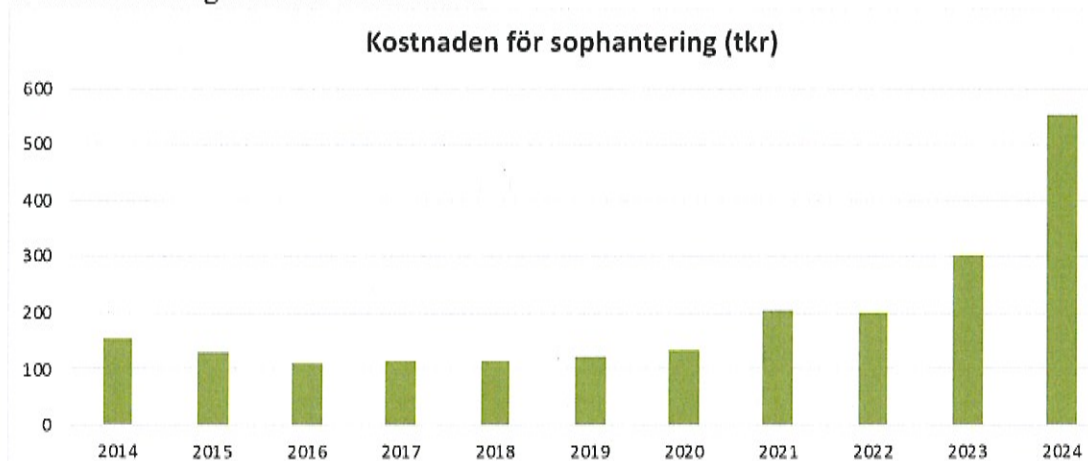
En lägenhet med ett andelstal på 1 procent har en andel av föreningens skuld på 238 tkr.

Räntekostnaden utgör 14 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.

Sophantering

Kostnaden för att hantera sopor har ökat kraftigt från en låg och stabil nivå under 150 tkr per år till att överstiga 550 tkr under 2024.



Figur 5: Föreningens årliga kostnader för sophantering sedan 2014.

Nyckeltal för energiförbrukning:

Nyckeltal (kWh per kvm)	2020	2021	2022	2023	2024
Inköpt el	15	15	14	15	13
Inköpt fjärrvärme	69	96	92	99	100

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2024-01-01	Utg. skuld 2024-12-31	Ränte- ändringsdag
A) Swedbank	4,57%	8 300 000	0	3 mån rörlig
A) Swedbank	3,10%	0	8 100 000	3 mån rörlig
B) Swedbank	4,33%	4 795 100	0	3 mån rörlig
B) Swedbank	2,85%	0	4 595 100	3 mån rörlig
C) Swedbank	4,31%	7 530 000	0	3 mån rörlig
C) Swedbank	2,84%	0	6 622 000	3 mån rörlig
D) Swedbank	4,38%	4 663 000	0	3 mån rörlig
D) Swedbank	3,19%	0	4 463 000	3 mån rörlig
	2,99%	25 288 100	23 780 100	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	23 780 100
Varav redovisad som långfristig skuld	0
Årets amortering	1 508 000

Utöver amorteringar som ska göras under året anses 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 blir 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.¹

¹ 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 (1 18 803 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.

Taxeringsvärdet uppgår 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 782 301			16 782 301
Fond för yttre underhåll	6 842 508		-77 556	6 764 952
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Balanserat resultat	22 249 851	198 631	77 556	22 526 038
Årets resultat	198 631	-198 631	-264 139	-264 139
Eget kapital	79 792 931	0	-264 139	79 528 792

1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel:

	2024	2023
Balanserat resultat från föregående år	22 448 482	23 233 950
Årets resultat	-264 139	198 631
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-1 254 000	-1 254 000
Av underhållsfond ianspråktas enligt stadgarna	1 331 556	269 901
Totalt	22 261 899	22 448 482

Styrelsen föreslår att överskottet, 22 261 899 kronor, i enlighet med föreningens stadgar (§ 21), balanseras i ny räkning.

Styrelsen

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 208 444	6 561 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 874	90 575
		<u>7 396 318</u>	<u>6 651 919</u>
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 987 278	-3 912 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 765	-352 736
Personalkostnader	Not 6	-278 924	-242 980
Avskrivningar	Not 7	-1 152 292	-1 039 244
		<u>-6 783 259</u>	<u>-5 547 660</u>
RÖRELSERESULTAT		613 059	1 104 259
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		142 119	112 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 019 317	-1 018 125
		<u>-877 198</u>	<u>-905 628</u>
ÅRETS RESULTAT		-264 139	198 631

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8, 9	99 985 321	100 353 899
Pågående projekt	Not 10	0	329 748
		<u>99 985 321</u>	<u>100 683 647</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		<u>138 385</u>	<u>138 385</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 123 706	100 822 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		12 198	21 575
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 11	1 017 258	1 913 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	146 991	75 200
		<u>1 176 447</u>	<u>2 010 426</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 398 861	3 672 467
		<u>3 398 861</u>	<u>3 672 467</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 575 308	5 682 894
SUMMA TILLGÅNGAR		104 699 014	106 504 926

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 764 952	6 842 508
		<u>57 266 893</u>	<u>57 344 449</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		22 526 038	22 249 851
Årets resultat		-264 139	198 631
		<u>22 261 899</u>	<u>22 448 482</u>
SUMMA EGET KAPITAL		79 528 792	79 792 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 1,9,14	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 1,9,14	23 780 100	25 288 100
Leverantörsskulder		126 467	279 799
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		14 395	23 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 249 260	1 120 625
		<u>25 170 222</u>	<u>26 711 995</u>
SUMMA SKULDER		25 170 222	26 711 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 699 014	106 504 926

4 Tilläggsupplysningar

Not 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterade upplysningar med mera i bostadsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisning av intäkter

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

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2024	2023
Byggnader	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värdes till anskaffningsvärdet. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

B h

Not 2	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter	6 515 004	5 922 600
Hyror p-platser inkl elavgifter	500 013	449 200
Hyror p-platser moms	39 450	33 550
Elintäkter moms	37 369	50 311
Intäkter solex moms	14 175	11 134
Föreningslägenhet uthyrning	89 675	78 775
Dröjsmålsränta	79	0
Fakturerade kostnader (Överlåtelse och pantsättningar)	12 679	15 784
Öresutjämnning	-1	-10
Summa	7 208 444	6 561 354

Not 3	2024	2023
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Skattereduktion för solex	18 000	22 972
Elstöd	0	67 603
Övriga intäkter, momskorrigering	169 874	0
Summa	187 874	90 575

*Övriga intäkter avser retroaktiva momskorrigeringar där föreningen fått tillbaka ingående moms för installation av laddstolpar och solcellsanläggningar. Dessa intäkter är inte medräknade i nyckeltalet *Sparande*.

A h

Not 4	2024	2023
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	142 500	142 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	98 252	40 563
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	315 953	299 199
Fastighetsskötsel trädgård beställning	34 763	49 248
Städning	67 409	89 491
Hissbesiktning	14 099	4 210
Systematiskt brandskyddsarbete	0	13 750
Radonmätning	0	7 094
Trädgård (vattenuttag, pump, belysning, växter, jord)	2 006	24 579
Gemensamma utrymmen (lekutrustning)	2 893	11 178
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanl, lås, laddstolpar)	90 690	98 644
Snöröjning och sandning	119 574	213 837
Förbrukningsmateriel (lampor, batterier, sopkvarstar)	2 241	7 691
Summa	890 380	1 001 983

Reparationer	2024	2023
Provtätning av lägenheter	21 850	0
Tvättstugor	46 251	11 660
Lås	476	0
VVS, inspektion och byte av rör	60 431	395 252
Värmeanläggning/undercentral	36 944	0
Elinstallationer	1 600	0
Porttelefoni	0	3 438
Hissar	15 073	6 223
Balkonger/altaner	9 929	0
Vattenskada	43 373	48 233
Summa	235 927	464 806

Planerat underhåll	2024	2023
Tätning och tilläggsisolering	492 439	0
Tvättmaskiner och torktumlare	194 656	30 251
Skyddsrum	38 741	0
Värmeanläggning (avgasare och läckage)	102 315	0
Ventilation	0	175 900
Elinstallation (ledlampor)	474 655	0
Snörasskydd	28 750	0
Lekparker	0	63 750
Summa	1 331 556	269 901

Taxebundna kostnader	2024	2023
EI	232 590	261 171
Värme	1 011 815	941 131
Vatten	221 331	161 137
Sophämtning	554 807	301 900
Summa	2 020 543	1 665 339

Övriga driftskostnader	2024	2023
Fastighetsförsäkring	213 702	194 274
Kabel-TV	52 767	70 309
Bredband	84 293	91 956
Fastighetsskatt	158 110	154 133
Summa	508 872	510 672

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	4 987 277	3 912 700
-------------------------------	------------------	------------------

Not 5	2024	2023
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	2 214	1 644
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefoni	16 277	13 441
Inkassokostnader	516	0
Befarade förluster (Eways)	49 893	0
Revisionsarvode extern revisor	27 250	26 250
Styrelseomkostnader	8 505	6 060
Föreningskostnader (föreningsdagar, hyra tält)	30 724	38 468
Studieverksamhet och facklitteratur	2 257	3 647
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning + övrigt)	179 949	172 700
Överlåtelse och pantsättning	11 763	14 965
Korttidsinventarier (projektor, högtalarsystem, bord)	0	8 457
Administration (bankavgift, tryckning)	15 779	34 260
Konsultarvode för ekonomi- och teknisktöd	19 638	24 694
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	0	8 150
Summa	364 765	352 736

Not 6	2024	2023
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	201 547	180 539
Löner och arvoden	18 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	59 377	44 441
Summa	278 924	242 980

Not 7	2024	2023
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	85 620	85 620
Anläggning för produktion av solel	158 672	45 624
Summa	1 152 292	1 039 244

Not 8	2024-12-31	2023-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 999 538	122 999 538
Årets inköp	847 921	0
Justering pga retroaktivt momsavdrag	-64 207	0
Utgående anskaffningsvärde	123 783 252	122 999 538
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-22 645 639	-21 606 395
Årets avskrivningar enligt plan	-1 152 292	-1 039 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 797 931	-22 645 639
Planenligt restvärde vid årets slut	99 985 321	100 353 899
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	105 000 000	105 000 000
Summa	241 000 000	241 000 000
Not 9	2024-12-31	2023-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
Not 10	2024-12-31	2023-12-31
PÅGÅENDE PROJEKT		
Vid årets början	329 748	0
Anskaffning under året	612 387	329 748
Färdigställt under året	-942 135	0
Vid årets slut	0	329 748

Not 11	2024-12-31	2023-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Osäkra fordringar (Eways)	-49 893	0
Skattekonto	60 731	48 401
Momsavräkning	82 543	0
Fodringar kreditfakturor	5 048	0
Övriga kortfristiga fodringar	57 319	26 246
Transaktionskonto hos SBC (Handelsbanken)	743 374	771 157
Räntekonto hos SBC (Hypoteksbanken Borgo)	118 136	1 067 847
Summa	1 017 258	1 913 651

Not 12	2024-12-31	2023-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda kostnader	18 760	0
Fastighetsförsäkring	54 663	49 695
Kabel-TV	17 595	0
Bredband	30 652	0
Upplupna intäkter	15	20 957
Upplupna ränteintäkter	25 306	4 548
Summa	146 991	75 200

Not 13	2024-12-31	2023-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	6 842 508	5 858 409
Reservering enligt stadgar	1 254 000	1 254 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-1 331 556	-269 901
Vid årets slut	6 764 952	6 842 508

Not 14

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
A) Swedbank	3,10%	8 100 000	8 300 000	2025-02-28
B) Swedbank	2,85%	4 595 100	4 795 100	2025-02-28
C) Swedbank	2,84%	6 622 000	7 530 000	2025-03-28
D) Swedbank	3,19%	4 463 000	4 663 000	2025-01-28
Summa skulder till kreditinstitut	2,99%	23 780 100	25 288 100	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	23 780 100	25 288 100
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0

Om fem år beräknas
skulden till kreditinstitut
uppgå till högst

19 240 100

Not 15

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	26 011	13 750
Fastighetsskötsel entreprenad	47 500	0
Elkostnader	26 852	37 522
Fjärrvärme	136 065	134 541
Revisionsarvode	27 000	26 000
Låneräntor	61 902	92 863
Sophämtning	28 860	0
Arvoden	189 862	174 503
Arbetsgivaravgifter	59 655	54 829
Förutbetalda avgifter och hyror	645 553	586 617
	1 249 260	1 120 625

Not 16

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 24 mars 2025



Lars-Åke Hansson



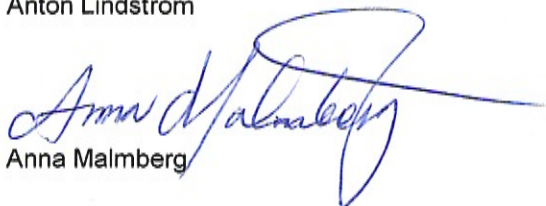
Katarina Lindén



Anton Lindström



Rickard Linnander



Anna Malmberg



Cecilia Mora

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8,4 2025



Per Engzell

Extern revisor



Krister Rentrop

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder den externa 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 externa 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.

Solna 2025-04-08



Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB



Krister Rentrop
Förtroendevald 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, fastigheter med mera). Den andra sidan av balansräkningen 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.

Genomsnittlig skuldränta

Beräknas som årets räntekostnad dividerad med skulden den 31 december varje år.

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.

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).

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 dividerat med totalt kapital.

Sparande

Nyckeltalet för sparande per kvadratmeter räknas ut som (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen. Sparandet visar hur mycket som kan användas till föreningens framtida underhåll.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga 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 pantar

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.

