



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF BRUNNEN 1

BRF Brunnen 1
Org.nr 716460-2315

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Brunnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har utgjorts av:

Jan Sjöberg	Ordförande	
Ewa Sieka	Ledamot	
Björn Strååt	Ledamot	
Daniel Karlsson	Ledamot	
Sven Åkesson	Ledamot	
Anneli Landqvist	Suppleant	till 2023-05-15
Anna-Karin Palm	Suppleant	till 2023-05-15
Krister Stark	Suppleant	från 2023-05-15

Revisor har varit:

Jan Gustafsson
Auktoriserad Revisor från Allegretto Revision AB

Valberedning:

Jan Lundkvist Sammankallande
Bo Bengtsson
Gustav Holm

Ordinarie föreningsstämma hålls den 2024-05-15.
Styrelsen har haft 14 st. protokollförda sammanträden.
Antalet medlemmar vid årets slut är 39.

Fastigheten.

Föreningen äger fastigheten Brunnen 1.
På fastigheten finns 1 bostadshus, som byggdes 1948.
Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten har fullvärdesförsäkring hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring, som samarbetar med Bostadsrätterna.
Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring, samt ett gemensamt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.
I samband med förvärvet 2005-04-29 gjordes en besiktning av fastigheten den 2004-12-28.

Ombyggnads- och underhållsplan.

Föreningen har en 50-årig ombyggnads- och underhållsplanen som uppdateras årligen.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll.

Utöver löpande underhåll har under året nya tvättstugemaskiner installerats, inklusive en tvättmaskin med större kapacitet än tidigare. En beskärning av föreningen stora päronträd för att säkerställa dess långsiktiga hälsa har genomförts. Under hösten genomfördes en utvändigt fönstermålning samt installerades nya LED-ljusarmaturer med rörelsesensor i trapphusen mm. Nya avstängningsventiler har monterats i vattensystemet.

Under året har omfattande arbete utförts gällande el- och brandsäkerhet samt för att förhindra olycksfall, i form av nya och förbättrade rutiner, märkning av utrymningsvägar, nya brandsläckare och brandvarnare, etc.

Ekonomi.

Föreningen köper tjänsten ekonomisk förvaltning från Storholmen Förvaltning sedan 2017.

Föreningen sköter teknisk förvaltningen i egen regi sedan 2007.

Föreningen har god kontroll på sina utgifter och likviditet.

Fastighetsavgiften har för 2023 varit 1 589 kr per lägenhet.

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

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

Framtida utveckling.

De gångna åren har inneburit väsentliga kostnadsökningar för energi, räntor, samt de flesta andra kostnader, inklusive förväntat framtida underhåll. För att hantera detta ökar medlemsavgifterna för 2024 med 10%.

Föreningen följer kostnadsökningar noga, och den beslutade ökningen av medlemsavgifterna har inte fullt ut kompensert för tidigare och förväntade kostnadsökningar. Det är således sannolikt att medlemsavgifterna de närmaste åren kommer behöva höjas. Den sittande styrelsen förväntar dock inga ytterligare förändringar av medlemsavgifter under 2024.

Under 2024 planerar Brf Brunnen 1 att amortera ca 650 000 kr på lån hos SHB.

Föreningen befinner sig i en process där en eventuell försäljning av vindsytan över 1A och 1B, i syfte att bygga och upplåta nya lägenheter, förbereds. Ifall detta beslutas av medlemmarna och kan genomföras enligt plan, möjliggör det en väsentlig sänkning av medlemsavgifterna efter ca 3-5 år.

Inget större underhåll planeras utföras under 2024 eller 2025. En takrenovering planeras inom ca 5 år, och en fasadrenovering inom ca 10 år. Kostnaden för dessa renoveringar ingår i underhållsplanen och väntas ej innebära ökade medlemsavgifter. Vid en eventuell tillbyggnad av lägenheter kan dessa renoveringar tidigareläggas för att ske samtidigt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 899	1 776	1 736	1 751	1 677
Resultat efter finansiella poster	-946	-1 534	104	254	-327
Soliditet (%)	67,8	66,5	71,7	71,2	70,5
Balansomslutning	46 093	48 410	47 026	47 209	47 375
Årsavgifter / kvm (kr) BR.yta	715	663	650	650	622
Kassalikviditet (%)	216	196	299	323	239
Lån/kvm BR.yta (kr)	6 281	6 403	5 644	5 818	5 994
Elkostnad/kvm BR.yta (kr)	162	221	142	92	117
Värmekostnad/kvm BR.yta (kr)	39	33	54	33	42
Vattenkostnad/kvm BR.yta(kr)	31	31	31	31	26
Räntekostnad/kvm BR.yta (kr)	259	75	36	53	37
Lån/kvm totalyta (kr)	5 185	5 285	4 659	4 803	4 948
Energikostnad/kvm BR.yta (kr)	232	285	227	157	185
Sparande/kvm (kr)	37	71	0	0	0
Årsavgifternas andel i av tot.intäkt %	82	85	0	0	0
Genomsnittllig skuldränta (%)	4	1	0	0	0
Räntekänslighet(%)	9	10	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totalyta 2751, 2 271 kvm bostäder och 480 kvm lokaler (LOA-garage)

Nettoomsättning: Anger föreningens intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster: Anger årets bokförda resultat.

Soliditet: Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Är kopplat till det bokförda värdet och inte marknadsvärdet.

Skuldsättning/kvm: Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Räntekänslighet: Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta: Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 587 854	130 200	16 126	-1 534 178	32 200 002
Avsättning till underhållsfond		155 220	-155 220		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 534 178	1 534 178	0
Årets resultat				-945 589	-945 589
Belopp vid årets utgång	33 587 854	285 420	-1 673 272	-945 589	31 254 413

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-1 673 271
Årets resultat	-945 589
	-2 618 860

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	155 220
I ny räkning överföres	-2 774 080
	-2 618 860

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 899 048	1 776 371
Övriga rörelseintäkter		88 801	0
Summa rörelseintäkter		1 987 849	1 776 371
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 075 432	-1 217 699
Underhållskostnader	4	-689 974	-1 356 282
Övriga externa kostnader		-57 171	-44 758
Personalkostnader	5	-112 188	-98 282
Avskrivningar		-423 927	-423 927
Summa rörelsekostnader		-2 358 692	-3 140 948
Rörelseresultat		-370 843	-1 364 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 961	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 707	-169 801
Summa finansiella poster		-574 746	-169 601
Resultat efter finansiella poster		-945 589	-1 534 178
Resultat före skatt		-945 589	-1 534 178
Årets resultat		-945 589	-1 534 178

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 850 953	45 181 130
Summa materiella anläggningstillgångar		44 850 953	45 181 130
Summa anläggningstillgångar		44 850 953	45 181 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 100
Övriga fordringar		91 859	1 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 292	46 054
Summa kortfristiga fordringar		156 151	49 241
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 086 337	3 179 353
Summa kassa och bank		1 086 337	3 179 353
Summa omsättningstillgångar		1 242 488	3 228 594
SUMMA TILLGÅNGAR		46 093 441	48 409 724

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 587 854	33 587 854
Fond för yttre underhåll		285 420	130 200
Summa bundet eget kapital		33 873 274	33 718 054
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 673 271	16 127
Årets resultat		-945 589	-1 534 178
Summa fritt eget kapital		-2 618 860	-1 518 051
Summa eget kapital		31 254 414	32 200 003
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	14 264 025	14 540 285
Leverantörsskulder		206 372	1 243 435
Skatteskulder		128 932	105 762
Övriga skulder		33 711	25 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 987	295 084
Summa kortfristiga skulder		14 839 027	16 209 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 093 441	48 409 724

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-945 589	-1 534 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		423 927	423 927
Betald skatt		-90 772	13 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-612 434	-1 096 487
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 100	-2 100
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 238	-18 488
Förändring av leverantörsskulder		-1 037 063	1 128 579
Förändring av kortfristiga skulder		-58 371	65 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 724 006	77 461
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-93 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 750	0
Finansieringsverksamheten			
Amotering lån/ Upptagna lån netto		-276 260	1 723 740
Mottagna depositioner		1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-275 260	1 723 740
Årets kassaflöde		-2 093 016	1 801 201
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 179 353	1 378 152
Likvida medel vid årets slut		1 086 337	3 179 353

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Isolering husgrund	50 år
Säkerhetsdörrar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Bergvärmepump	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 623 647	1 506 043
Hyror	177 211	174 090
Övriga intäkter	98 191	96 238
	1 899 049	1 776 371

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, städning, trädgård m.m	139 453	155 592
El	368 497	500 837
Uppvärmning	88 231	75 449
Vatten & avlopp	69 937	69 661
Sophämtning	61 283	50 553
Brand- och skalskydd	2 093	0
Skadedjursbekämpning	12 452	21 483
Övriga fastighetskostnader (hiss, försäkring m.m)	100 006	91 502
Kostnader styrelsemöte/årsstämma	8 154	13 619
Revisionsarvode	21 244	19 866
Förvaltningskostnader	2 818	3 063
Övriga externa tjänster (kabel-TV m.m.)	34 258	33 787
Övriga driftkostnader	101 526	118 835
Fastighetsavgift	65 481	63 451
	1 075 433	1 217 698

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	83 972	85 115
Om/tillbyggnadskostnader	606 002	1 271 167
	689 974	1 356 282

Not 5 Personalkostnader

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

	2023	2022
Styrelsearvode	83 097	72 450
Sociala avgifter	29 091	25 832
	112 188	98 282

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 082 041	51 082 041
Inköp	93 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 175 791	51 082 041
Ingående avskrivningar	-5 900 910	-5 476 983
Årets avskrivningar	-423 927	-423 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 324 837	-5 900 910
Utgående redovisat värde	44 850 954	45 181 131
Taxeringsvärden byggnader	25 396 000	25 396 000
Taxeringsvärden mark	26 344 000	26 344 000
	51 740 000	51 740 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors ändringsdatum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,536	2024-03-28	5 219 500	5 337 500
Stadshypotek	4,536	2024-03-28	7 044 525	7 202 785
Stadshypotek	4,536	2024-09-23	2 000 000	2 000 000
			14 264 025	14 540 285
Kortfristig del av långfristig skuld			276 260	276 260

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13,2 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Stockholm 2024-

Jan Sjöberg
Ordförande

Björn Strååt

Sven Åkesson

Ewa Sieka

Daniel Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan Leif Patrik Emanuel Sjöberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c36573a8d42d95e4f2e0cd36726d4d479142xxxx

IP: 87.241.xxx.xxx

2024-04-08 17:16:27 UTC



DANIEL KARLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2b56d0df48da88e126560465c9af2657e5d2xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2024-04-08 18:28:23 UTC



BJÖRN STRÅÅT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9cc6ad786b0919234abdca3037cb24403d65xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-04-08 21:04:28 UTC



SVEN ÅKESSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 62b180c1a11eb085d99167411f0d00a2c3d2xxxx

IP: 86.56.xxx.xxx

2024-04-09 06:08:31 UTC



Ewa Sieka (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 805d5c1d5ea2f2c1397ce459ea1ed3b3378fxxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-04-10 16:22:04 UTC



JAN GUSTAFSSON

Extern Revisor

Serienummer: e6d744429109e00e3a3bc5ab5da0d7956d14xxxx

IP: 213.80.xxx.xxx

2024-04-11 07:32:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>