



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brofästet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-31.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUNÖ 7:161	1994	Österåker
RUNÖ 7:34	2018	Österåker

Marken innehas med äganderätt. Fastigheterna är försäkrade hos Folksam, via Söderberg & Partner Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus. Värdeåret är 1994.

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 7 218 kvm. Byggnadernas totalyta är 7218 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Koppe	Ordförande
Birgitta Jillestam	Styrelseledamot
Håkan Kring	Styrelseledamot
Manne Kesti	Styrelseledamot
Olle Karl-Olof Hellgren	Styrelseledamot
Lotten Norin	Suppleant

Valberedning

Claes Rabenius sammankallande
Birgitta Jillestam

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Ola Trané Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
 - Årligt underhåll av backventiler samt pumpgröpar
 - Besiktning av hissar
 - Installation av ny expansionskärl
 - Bastu öppnat till bruk efter hjälp från medlemmarna för att färdigställa den
 - Ett antal underhållsarbetet genomfört av medlemmar under städdagarna. T.ex. underhåll av gårdar, gångvägar samt dagvattenbrunnar
 - Målning av parkeringsplatser
 - Nya ventilationsaggregat med styrning installerade i de 4 punkthusen
 - Färdigställning av föreningens nya lokaler efter lägenhetsprojektet
- 2022-2023** ● Byte till Led-ljuskällor - Styrelsen har beställt och bytt ut kontinuerligt alla föreningens ljuskällor till LED för att spara energi. Detta sker löpande.
- 2022** ● Nedtagning av ruttnad täd - Borttagning av den stora kastanjen mellan hus 18 och 22 som hade ruttnat inuti och behövde tas bort för allas säkerhet.
 - Spolning av stammarna i samtliga hus
 - Polering av golv i entréer samt på våningsplan i punkthusen - Förlänger livslängden samt underlättar rengöring.
 - Installation av laddstolpar - Föreningen har installerat laddstolpar för el/hybridbilar vid platserna 50-55.
- 2021** ● Renovering av utomhuspoolens ytskikt - Montering av "poolliner", dvs en 1,5 mm polyesterarmerad duk som svetsades på plats
 - Vibrationsdämpning av de fyra avloppspumparna - För att minska ljudnivån från pumparna monterades vibrationsdämpare på samtliga skärande pumpar
 - Renovering av oljeskador på visa P-platser - Asfaltering av de P-platser som drabbats av oljeskador från läckande bilar
- 2020** ● Installation av nya styrenheter i ventilationsanläggningarna - För bättre luftflöde samt för automatisk återstart efter elavbrott
 - Installation av nya datorstyrda värmexlarna i undercentralen - Det hade uppstått läckage i en av de äldre värmexlarna varför hela anläggningen behövde bytas ut.
 - Dräneringsarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna - Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden.
 - Utbyte av avstängningskrantar (ballofixer) i gemensamhetslokalerna - I samband med att ballofixer byttes ut i lägenheterna gjordes samma typ av utbyte i gemensamhetslokalerna
- 2000-2019** ● Tidigare genomförda underhållsarbeten - Se tidigare årsredovisningar

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av hissar
● Årligt underhåll av backventiler samt pumpgröpar
● Ibruktagning av resten av föreningslokaler med hjälp av medlemmarna.

Avtal med leverantörer

Bredbandstjänster	Telenor
IP-Telefoni	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Fastighetsskötsel	Svefab
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisservice	Hissgruppen
Sommarunderhåll av utemiljön	L8's Gröna Fingrar
Lokalvård	Ojas städservice
Parkeringsövervakning	P-service
Snö- och is borttagning från taken	H Norrplåt
Finansiell rådgivning	Finopti
Pumpservice	Kero Pump
Stampolning	Stockholms Spol & Sug
Snöröjning och sandning	Peab Anläggning
Snickeriarbeten	Engbergs snickerier
VVS arbeten	DNA Bygg
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna, SBC
Vatten och Avlopp	Österåkersvatten
Sophämtning	Österåkersvatten
Fjärrvärme	EON
Elnätsleverantör	EON
Fastighetsel	Vattenfall
Låsservice	Berga Lås o Larm
Energistyrning	Egain Sweden
Fastighetsförsäkring	Folksam
Teknisk förvaltning	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Runö GA:18, med en andel på 62%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar avloppsledning under Kanalvägen..

Övrig verksamhetsinformation

DNA Bygg har under 2023 äntligen fått färdigt det stora lägenhetsprojektet som påbörjades flera år sedan. Vi har fått de nya lokalerna och alla 4 nya lägenheterna besiktade och klara för nya medlemmar att flytta in i. Att ta alla lokaler i föreningens bruk kommer kräva lite mer arbete från oss själva och styrelsen kommer att anordna ett arbetsdag så att medlemmar kan hjälpa till vid möblering och småfix som finns kvar.

Ekonomiskt har detta inneburit att föreningen har fått nyrenoverade lokaler samt injektion av nytt kapital vid försäljning två av lägenheterna. Totala summan föreningen fick för ytan är 2 120 000kr, ytterligare 1 miljon kronor tillkommer när renoveringen blir klar.

970 000kr av den summan är utgifter som aktiveras och som hade att göra med uppräschningen av våra lokaler och hela summan kvitterades mot DNA bygg vid emottagande av lokalerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Styrintstrumenten för ekonomin har under året varit en flerårsbudget, periodiserad årsbudget och en likviditetsprognos. Uppföljning har i styrelsen skett via resultatuppföljningar samt likviditetsuppföljning med tillhörande likviditetsprognos.

- Styrelsen har med stöd från Finopti omförhandlat ca 25 Mkr av föreningens låneportfölj. Detta i hård konkurrens

mellan bankerna. Resultatet blev rörlig 3-månaders på väldigt låg marginal mot Stibor samt 1-års bunden ränta på de tre lån som omförhandlades.

- I arbetet ovan har föreningens räntestrategi varit styrande. Strategin syftar till att ge föreningen en balanserad

och förutsägbar låneportfölj med en lämplig risknivå samt utifrån det minimerade räntekostnader. Pga. omständigheterna har den snitt lånetiden blivit kortare när det har inte varit lönsamt att binda långa räntor. Styrelsen tillsammans med Finopti bevakar räntemarknaden för att återgå till normal räntestrategi så fort det är möjligt (lönsamt).

- Föreningen har länge nyttjat det gynnsamma ränteläget samt haft strikt ekonomistyrning. Detta har skapat utrymme för de investeringarna i fastigheterna samt amorteringarna som har genomförts. Situationen i omvärlden har dock ändrats drastiskt under 2022-2023 som har redan lett till något högre räntekostnader för föreningen. Med hjälp av föreningens ekonomiska strategi samt de redan gjorda förbättringarna i fastigheterna

samt genomförda amorteringarna har föreningen i detta svårare läge en möjlighet att följa utvecklingen på den

finansiella marknaden och agera därefter.

- Flerårsprognosen har uppdaterats och bildat ramverket för styrelsens budget 2024 med endast 5% höjning till avgiften trots den höjda kostnadsbilden för föreningen.

Övriga uppgifter

Erik Koppe har efter stämman varit ordförande för föreningen. Han har haft det övergripande ledningsansvaret samt skött arbetet med flerårsplanering. Han har skött kontakterna med bankerna samt försäkringsbolagen samt mot våra tekniska förvaltare samt SBC. Han har också skött arbetet med flerårsplanering, samt tillsammans med Manne ansvarat för budget, finansiell planering, redovisning samt uppföljning av ekonomin.

Birgitta Jillestam har varit mötessekreterare och har under året ansvarat för föreningens parkeringskontrakt, lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd till gästparkeringar, tags till poolen samt skött handkassan. Vidare har hon skött välkomsthandlingar till nya medlemmar samt välkomnat dessa vid inflyttning. I övrigt har hon arbetet med medlemsstöd i olika former.

Håkan Kring har genomfört uppdrag i skötseln av utemiljön samt varit föreningens kontaktperson gentemot leverantörens trädgårdsansvarige.

Manne Kesti har skött arbetet kring budget, finansiell planering, redovisning samt uppföljning av ekonomin. Vidare ansvarat för bokslut, årsredovisning, upphandlingar, omsättning av lån och haft det övergripande ansvar för föreningens IT struktur.

Olle Hellgren tillträdde styrelsen vid årsmötet 2023. Han har bl.a. under året ansvarat för OVK planering och upphandling.

Medverkat i budget, finansiell planering och övergripande hanterat föreningens underleverantörsavtal.

Lotten Norin tillträdde som suppleant vid årsmötet. Hon har hjälp med flera ärenden kring fastigheterna samt hjälpt Birgitta med löpande ärenden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 632 746	6 306 611	6 356 788	6 338 851
Resultat efter fin. poster	-265 080	1 396 148	1 668 716	1 241 569
Soliditet (%)	35	34	32	30
Yttre fond	15 610 755	15 566 817	13 611 489	11 779 277
Taxeringsvärde	110 000 000	110 000 000	83 800 000	83 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 477	8 540	8 755	9 008
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 477	8 540	8 755	9 008
Sparande per kvm totalyta, kr	111	327	348	356
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	17	16	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	105	106	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	60	59	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	183	182	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,27	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror på ökade driftskostnader samt kraftigt höjda räntekostnader efter låneomsättningar under 2023. För finansiering av framtida åtagande har avgifterna höjts med 6 % 240201.

Årets negativ resultat har mycket att göra med kostnader som härrör från byggprojektet. De är alla kostnader som inte ska belasta den vanliga verksamheten och är speciella.

En annan kostnad som tillsammans med projektet belastade 2023 är kostnaderna för återställande av vattenskadan i hus 18, omkring 200 000 kronor. Även återställandet sköttes av DNA bygg och arbetet var överenskommet att faktureras vid slutet av projektet. Försäkringsersättningen för skadan fick vi redan år 2021. Dvs. en kostnad som vi har täckning för som inte kommer att återkomma.

Och sista delen är en tidigareläggning av vår planerat investering i nya fläktar för alla hus. Det var en investering planerat för 2024, men när styrning i en av husen gick sönder under 2023 bestämde vi investera redan då att ersätta alla dessa med nya fläktar med nya styrsystem i samband med OVK:n med ytterligare besparingar för totala ekonomin. Detta investering var ungefär 260 tusen kronor och belastar inte 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 568 280	-	114 580	9 682 860
Upplåtelseavgifter	0	-	1 948 130	1 948 130
Fond, yttre underhåll	15 566 817	-176 062	220 000	15 610 755
Balanserat resultat	5 160 375	1 572 210	-220 000	6 512 585
Årets resultat	1 396 148	-1 396 148	-265 080	-265 080
Eget kapital	31 691 620	0	1 797 630	33 489 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 512 585
Årets resultat	-265 080
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	6 247 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	274 309
Balanseras i ny räkning	6 521 814

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 632 746	6 306 611
Övriga rörelseintäkter	3	0	555
Summa rörelseintäkter		6 632 746	6 307 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 191 479	-3 144 514
Övriga externa kostnader	9	-290 018	-340 830
Personalkostnader	10	-170 220	-119 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-804 600	-800 525
Summa rörelsekostnader		-5 456 317	-4 405 149
RÖRELSERESULTAT		1 176 429	1 902 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 823	26 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 523 332	-532 815
Summa finansiella poster		-1 441 510	-505 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 080	1 396 148
ÅRETS RESULTAT		-265 080	1 396 148

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	89 835 066	89 657 714
Markanläggningar	13	32 851	44 803
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 867 917	89 702 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 872 917	89 707 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 206	29 886
Övriga fordringar	16	3 015 764	1 996 543
Summa kortfristiga fordringar		3 055 970	2 026 429
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 017 422	0
Summa kortfristiga placeringar		1 017 422	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 243 284	2 667 724
Summa kassa och bank		2 243 284	2 667 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 316 676	4 694 153
SUMMA TILLGÅNGAR		96 189 592	94 401 669

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 630 990	9 568 280
Fond för yttre underhåll		15 610 755	15 566 817
Summa bundet eget kapital		27 241 745	25 135 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 512 585	5 160 375
Årets resultat		-265 080	1 396 148
Summa fritt eget kapital		6 247 504	6 556 523
SUMMA EGET KAPITAL		33 489 249	31 691 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 050 000	24 600 000
Summa långfristiga skulder		11 050 000	24 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	50 140 000	37 040 600
Leverantörsskulder		546 900	308 317
Skatteskulder		20 749	14 655
Övriga kortfristiga skulder		111 974	150 804
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	830 720	595 673
Summa kortfristiga skulder		51 650 343	38 110 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 189 592	94 401 669

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 176 429	1 902 017
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	804 600	800 525
	1 981 029	2 702 542
Erhållen ränta	81 823	26 946
Erlagd ränta	-1 419 340	-496 167
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 512	2 233 321
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 626	-60 849
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	336 901	184 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 018 039	2 357 238
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-970 000	-54 188
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 017 421	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 987 421	-54 188
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 062 710	0
Upptagna lån	0	150 000
Amortering av lån	-450 600	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 612 110	-1 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	642 728	753 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 607 041	3 853 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 249 768	4 607 041

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brofästet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	6,67 %
Byggnad	0,82 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder

2023

5 738 610

2022

5 663 665

Hysesintäkter p-plats	320 077	306 883
Bredband	243 576	243 576
Övriga intäkter	2 000	35 300
Parkering	51 160	33 312
Pantsättningsavgift	7 875	23 667
Överlåtelseavgift	13 130	0
Vidarefakturerade kostnader	256 318	0
Öres- och kronutjämning	0	208
Summa	6 632 746	6 306 611

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	555
Summa	0	555

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	185 126	203 674
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 148	1 137
Fastighetsskötsel gård enl avtal	192 841	99 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 800	16 800
Larm och bevakning	313	0
Städning enligt avtal	70 466	68 359
Städning utöver avtal	5 000	28 750
Hissbesiktning	9 678	9 246
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	47 740	0
Gårdkostnader	3 654	13 947
Gemensamma utrymmen	3 741	12 206
Sophantering	0	1 193
Snöröjning/sandning	390 615	209 926
Serviceavtal	60 297	55 805
Fordon	0	335
Förbrukningsmaterial	23 103	15 518
Summa	1 022 522	735 897

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	152 318	0
Trapphus/port/entr	2 094	688
Dörrar och lås/porttele	22 886	5 519
Bastu/pool	41 234	57 233
VVS	35 898	70 609
Värmeanläggning/undercentral	10 747	13 230
Ventilation	13 219	0
Elinstallationer	5 733	1 918
Hissar	31 713	7 913
Balkonger/altaner	0	13 075
Mark/gård/utemiljö	3 568	3 200
Vattenskada	421 510	58 044
Summa	740 920	231 428

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bastu/pool	11 424	12 882
Gemensamma utrymmen	0	22 524
VVS	0	129 406
Ventilation	262 885	0
Mark/gård/utemiljö	0	11 250
Summa	274 309	176 062

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	159 989	123 378
Uppvärmning	801 047	760 814
Vatten	481 259	435 183
Sophämtning/renhållning	198 578	192 328
Grovsopor	22 158	26 351
Summa	1 663 031	1 538 054

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 290	62 742
Kabel-TV	39 901	43 433
Bredband	213 428	201 960
Fastighetsskatt	162 078	154 938
Summa	490 697	463 073

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 487	2 189
Tele- och datakommunikation	5 686	15 932
Juridiska åtgärder	0	24 063
Inkassokostnader	573	463
Revisionsarvoden extern revisor	26 434	36 009
Fritids och trivselkostnader	3 713	3 572
Föreningskostnader	20 296	37 750
Förvaltningsarvode enl avtal	114 032	110 822
Överlåtelsekostnad	15 888	0
Pantsättningskostnad	7 875	0
Korttidsinventarier	16 289	0
Administration	20 047	42 326
Konsultkostnader	47 769	59 775
Bostadsrätterna Sverige	7 930	7 930
Summa	290 018	340 830

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	115 900	99 100
Löner till kollektivanst	23 575	0
Lön - fastighetsskötare	2 000	3 960
Arbetsgivaravgifter	28 745	16 220
Summa	170 220	119 280

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 523 260	532 535
Dröjsmålsränta	21	0
Övriga räntekostnader	51	280
Summa	1 523 332	532 815

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 742 206	105 688 018
Årets inköp	970 000	54 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 712 206	105 742 206
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 084 491	-15 295 914
Årets avskrivning	-792 648	-788 577
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 877 139	-16 084 491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 835 066	89 657 714
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 500 000</i>	<i>9 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	110 000 000	110 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 210	179 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 210	179 210
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-134 407	-122 460
Årets avskrivning	-11 952	-11 947
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 359	-134 407
Utgående restvärde enligt plan	32 851	44 803

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 026	104 026
Utgående anskaffningsvärde	104 026	104 026
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-104 026	-104 026
Utgående avskrivning	-104 026	-104 026
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 280	7 226
Klientmedel	0	885 334
Övriga kortfristiga fordringar	0	50 000
Transaktionskonto	1 938 310	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 983
Summa	3 015 764	1 996 543

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-20	4,05 %	15 600 000	15 600 000
SBAB	2025-05-09	0,91 %	11 250 000	11 450 000
Danske Bank	2024-09-30	0,51 %	13 300 000	13 550 000
Nordea	2024-09-30	4,52 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2024-05-10	4,27 %	11 040 000	11 040 000
Summa			61 190 000	61 640 600
Varav kortfristig del			50 140 000	37 040 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 190 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	122 500	23 900
Uppl kostn räntor	155 717	51 724
Förutbet hyror/avgifter	552 503	520 049
Summa	830 720	595 673

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Österåker

Birgitta Jillestam
Styrelseledamot

Erik Koppe
Ordförande

Håkan Kring
Styrelseledamot

Manne Kesti
Styrelseledamot

Olle Karl-Olof Hellgren
Styrelseledamot

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

Borevision
Ola Trané
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 05:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 11:03

DOCUMENT ID:

S1mSJN40ZA

ENVELOPE ID:

S1gm1440WR-S1mSJN40ZA

DOCUMENT NAME:

Brf Brofästet 1, 716422-0357 - Årsredovisning 2023.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Bruno Koppe erik.koppe56@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 13:34 30.04.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/25) IP: 85.229.51.30
2. Manne Kalervo Kesti manne.kesti@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 15:23 30.04.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/13) IP: 104.28.31.63
3. BIRGITTA JILLESTAM togittan@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 16:30 30.04.2024 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/06) IP: 85.229.59.233
4. Olle Karl-Olof Hellgren olle.hellgren@cuben.eu	Signed Authenticated	30.04.2024 16:55 30.04.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/27) IP: 85.229.51.6
5. Håkan Yngve Kring hakankring55@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 20:51 30.04.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/29) IP: 85.229.51.109
6. Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 05:47 02.05.2024 05:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 20.71.225.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brofästet 1, org.nr. 716422-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Brofästet 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-30 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Brofästet 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 05:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 11:03

DOCUMENT ID:

HyZBke4RZ0

ENVELOPE ID:

SJG7JE4CZA-HyZBke4RZ0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Brofästet 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	02.05.2024 05:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20)
ola.trane@borevision.se	Authenticated	02.05.2024 05:48	Low	IP: 20.71.225.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed