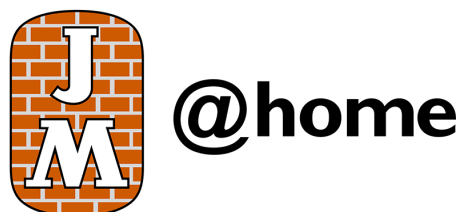


# Årsredovisning 2023

## Brf Brandstationen 3

769635-9640



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandstationen 3

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun.

### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Konsuln 6 i Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med lagfart. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med totalt 83 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 362 m<sup>2</sup> samt fem lokaler med en total lokal area om ca. 481 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 86 parkeringsplatser i garage. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.?

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt att utan ersättning anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla infästningskrok i fasad mot Nya Tanneforsvägen och Klövergatan för gatubelysningsarmatur på linspänn på föreningens fastighet.

Brf Brandstationen 1 har anslutit sin luftningsledning för sin fettavskiljare i trapphus 1 (för lokal 1 Ronaldos) till samma luftledning i trapphus 7 (för lokal 10 NoriKa) som löper från källaren genom hela huset upp över tak.

## Föreningens lokaler

**Lokal 6** - Tillträdde i början av 2023 av Shosha Salong. Verksamheten inriktar sig på skönhetsbehandlingar. Fr o m oktober 2023 har AS-salong övertagit verksamheten.

**Lokal 7** - Bravura är ett företag i bemanningsbranschen, tillträdet skedde i början av 2023. Lokalen har rumsanpassats, varvid väggar i vissa delar utgörs av glaspartier, försetts med komplett köksinredning och extra wc i enlighet med hyresgästens önskemål. Kyla har installerats. Elnät har utökats. Ljuddämpat undertak med dimbar LED-belysning har installerats. Lokalens hyra har anpassats med hänsyn till åtgärderna.

**Lokal 8** - Compentia flyttade under 2023. Fr o m november hyrs lokalen av VGM Media AB.

**Lokal 9** - Lokalen färdigställdes i maj 2023, Liie Design AB hyr lokalen och sysslar med skönhetsvård. Lokalen har försetts med undertak och isolering.

**Lokal 10** - NoriKa arbetar med inriktning på japansk matkultur. De tillträdde i början av 2023 med fullständig service. Lokalen har rumsanpassats, försetts med viss köksinredning och handikappanpassat wc samt personalutrymmen för omklädning med wc, och dusch i enlighet med hyresgästens önskemål. Kyla och separat ventilation har installerats. Ljuddämpat undertak med anpassad belysning har installerats. Lokalens hyra har anpassats med hänsyn till åtgärderna.

## Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med FF Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtalet upphörde 2023-12-31. Nytt avtal med Riksbyggen tecknades under senhösten och trädde i kraft 2024 och 3 år framåt. Felanmälan hanteras av Riksbyggen. Den ekonomiska förvaltningen administreras av JM@Home.

## Säkerhet

Fastigheten har under tidigare år drabbats av ett antal inbrott i förrådsutrymmen varvid såväl föreningen som enskilda medlemmar har drabbats. I samarbete med Brf Brandstationen 1 & 2 har därför ett arbete om förbättring av passer-, lås- och övriga säkerhetssystem i fastigheten skett. Det nya passersystemet implementerades under våren 2023.

## Gemensamhetsanläggning

Innergården, garaget samt gata och plantering mot Fastighets AB LE Lundberg fastighet ingår i den gemensamhetsanläggning som bildats med BRF Brandstationen 1 och 2 samt även med Fastighets AB LE Lundberg vad gäller gatudelen. Under året har representanter från de tre föreningsstyrelserna haft regelbundna möten.

## Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt underhållsplan.

Avtal finns av mattor till entréplan och innan garage i syfte att hålla ytorna snyggare och renare.

Bygglovsansökan finns med kommunen för inglasning av balkonger, samma lösning som Brf 1 och 2.

Fastighetstekniska installationer täcks av garantin 3 - 5 år efter garantibesiktningen och går ut 2025-06-19.

## Styrelsen

Under året har styrelsen haft 14 styrelsemöten inklusive konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämman hölls den 30 maj i Handelskammarens konferenslokaler i LINK Business Center. Stämman företräddes av 19 medlemmar.

Nyinflyttade medlemmar inbjuds till styrelsen för att få information om föreningen. Styrelsen har också tecknat avtal med Olssons Fönsterputs Östergötland där medlemmarna får rabatt. Styrelsen har också tillskrivet kommunen angående detaljplan för kvarteret Krigaren.

I samband med den årliga budgetgenomgången har styrelsen sett över föreningens utgifter och intäkter samt ställt dessa gentemot medlemmarnas avgifter till föreningen för bostadsrätterna fr.o.m 2024-01-01. Efter genomgång och diskussioner beslutade styrelsen om en höjning av avgiften från och med 2024-01-01 med 3,5 procent. Hyra för p-plats och extra förråd berörs ej av höjningen.

Föreningen kallade till extra stämma den 17 oktober på restaurang Ekkällan Storgatan för att besluta om ändringar i stadgarna. 21 röstberättigade medlemmar deltog, 2 medlemmar hade lämnat fullmakt på sin rösträtt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 121

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 14

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 16

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 121

## Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Britt-Marie Ånell Ordförande

Robert Bendz Vice ordförande

Stefan Kåhlin Sekreterare

Filip Aziz Ledamot

Johan Lindblad Ledamot

Caroline Bengtsson Ledamot

## Revisor

Revise Sverige AB

Huvudansvarig Christian Kromnér Auktoriserad revisor

## Valberedning

Peter Skoogh, sammankallande

Joe Waked från 2023-12-01

## Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 januari 2024.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9,6% och 2023-06-01 med 1,746%.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 449 608	5 848 062	6 234 490	
Resultat efter fin. poster	-43 935	333 400	906 067	380 079
Soliditet, %	75	74	74	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	682	618	618	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63	67	63	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 467	15 765	15 844	16 316
Skuldsättning per kvm	14 363	14 657	14 730	15 169
Sparande per kvm	383	438	-	-
Energikostnad per kvm	139	116	-	-
Räntekänslighet, %	22	25	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader samt att föreningen har haft problem med värmepumpen så fjärrvärmen har tagit över och då har kostnaden för fjärrvärmen ökat mer än budget. Värmepumpen ingår i JM:s femårsgaranti och det är felanmält sedan hösten 2023. Men summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta betyder att föreningen har ett likvidmässigt positivt resultat och kommer att kunna finansiera framtida ekonomiska förpliktelser.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2023-12-31
	FÖREGÅENDE ÅRS	RESULTAT		
	2022-12-31			
Insatser	172 251 000	-	-	172 251 000
Upplåtelseavgifter	124 949 000	-	-	124 949 000
Yttre fond	280 657	-	205 290	485 947
Balanserat resultat	1 005 489	333 400	-205 290	1 133 599
Årets resultat	333 400	-333 400	-43 935	-43 935
<b>Eget kapital</b>	<b>298 819 546</b>	<b>0</b>	<b>-43 935</b>	<b>298 732 503</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 133 599
Årets resultat	-43 935
<b>Totalt</b>	<b>1 089 664</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Avsättning till yttre fond</b>	205 290
<b>Balanseras i ny räkning</b>	884 374
	<b>1 089 665</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 449 608	5 848 063
Rörelseintäkter	3	388 019	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 837 627</b>	<b>5 848 063</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 393 924	-1 455 423
Övriga externa kostnader	8	-456 877	-628 414
Personalkostnader	9	-79 465	-131 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 710 715	-2 451 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 640 981</b>	<b>-4 667 128</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 196 645</b>	<b>1 180 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 252	336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 243 832	-847 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 240 580</b>	<b>-847 535</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-43 935</b>	<b>333 400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-43 935</b>	<b>333 400</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 18	396 371 936	396 110 672
Pågående projekt	11	0	180 000
Maskiner och inventarier	12	344 681	99 754
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>396 716 617</b>	<b>396 390 426</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>396 716 617</b>	<b>396 390 426</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75 856	36 222
Fordringar hos entreprenör		0	1 184 893
Övriga fordringar	13	2 006 051	3 452 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	116 601	74 350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 198 508</b>	<b>4 747 669</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		609 074	2 065 701
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>609 074</b>	<b>2 065 701</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 807 582</b>	<b>6 813 370</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>399 524 199</b>	<b>403 203 796</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		297 200 000	297 200 000
Fond för yttre underhåll		485 947	280 657
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>297 685 947</b>	<b>297 480 657</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 133 599	1 005 489
Årets resultat		-43 935	333 400
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 089 664</b>	<b>1 338 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>298 775 611</b>	<b>298 819 546</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	63 700 000	63 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 700 000</b>	<b>63 950 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		34 700 000	36 350 000
Leverantörsskulder		268 688	2 376 037
Övriga kortfristiga skulder	16	52 277	0
Skatteskulder		399 740	349 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 627 883	1 359 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 048 588</b>	<b>40 434 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>399 524 199</b>	<b>403 203 796</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 196 645</b>	<b>1 180 935</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 710 715	2 451 708
	<b>3 907 360</b>	<b>3 632 643</b>
Erhållen ränta	3 252	336
Erlagd ränta	-1 243 832	-847 871
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 666 780</b>	<b>2 785 108</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 047 366	1 105 974
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-625 379	87 043
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 088 767</b>	<b>3 978 125</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 036 906	-233 320
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 036 906</b>	<b>-233 320</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 900 000	-500 000
Depositioner	0	-39 077
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>-539 077</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 848 139</b>	<b>3 205 728</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 258 048</b>	<b>1 052 319</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 409 909</b>	<b>4 258 048</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brandstationen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgifter ingår varmvatten och el.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5-10 år
Om- och tillbyggnad	120 år

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 338 238	3 934 002
Hysesintäkter, lokaler	791 468	506 717
Hysesintäkter garage och p-platser	886 990	996 634
Övriga intäkter	59 491	43 522
Fastighetsskatt	73 268	42 370
Bredband	219 120	219 340
Vatten	60 138	87 432
El	10 383	9 599
Andrahandsuthyrning	10 512	8 447
<b>Summa</b>	<b>6 449 608</b>	<b>5 848 063</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	66 991	0
Försäkringsersättning	321 028	0
<b>Summa</b>	<b>388 019</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	991	23 290
Besiktning och service	33 717	5 094
Fastighetsskötsel	289 271	23 726
Trädgårdsarbete	3 899	0
<b>Summa</b>	<b>327 878</b>	<b>52 109</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	311 037	0
Lokaler	6 726	0
Gemensamma utrymmen	27 374	12 667
Installationer	35 896	3 057
Ventilation	101 936	0
Hissar	4 670	0
Lås, larm och dörrar	19 339	0
Garage och p-platser	2 234	0
<b>Summa</b>	<b>509 211</b>	<b>15 723</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	292 300	177 716
Uppvärmning	502 799	418 851
Vatten	160 030	138 273
Sophämtning	148 277	140 342
<b>Summa</b>	<b>1 103 407</b>	<b>875 182</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 534	39 727
Kabel-TV	196 025	272 812
Fastighetsskatt	199 870	199 870
<b>Summa</b>	<b>453 429</b>	<b>512 409</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	87 362	32 253
Gemensamhetsanläggning	136 090	153 469
Förbrukningsmaterial	1 369	29 744
Övriga förvaltningskostnader	21 435	14 777
Revisionsarvoden	19 225	12 049
Möteskostnader	39 836	53 707
Ekonomisk förvaltning	116 561	103 080
Teknisk förvaltning	0	219 624
It-tjänster	0	1 093
Konsultkostnader	35 000	0
Medlemsavgift	0	8 618
<b>Summa</b>	<b>456 877</b>	<b>628 414</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner, tjänstemän	64 082	100 019
Sociala avgifter	15 383	22 582
Övriga personalkostnader	0	8 981
<b>Summa</b>	<b>79 465</b>	<b>131 582</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	401 000 000	401 000 000
<b>Årets inköp</b>	2 930 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	403 930 000	401 000 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	- 4 889 328	-2 444 664
<b>Årets avskrivning</b>	-2 668 736	-2 444 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-7 558 064	-4 889 328
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	396 371 936	396 110 672
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 640 590</i>	<i>107 640 590</i>
Taxeringsvärde byggnad	184 600 000	184 600 000
Taxeringsvärde mark	48 837 000	48 387 000



## NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	180 000	0
Inköp	0	180 000
Omklassificering	-180 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	180 000

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	108 646	55 326
Inköp	286 906	53 320
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>395 553</b>	<b>108 646</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 892	-1 848
Avskrivningar	-41 979	-7 044
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-50 871</b>	<b>-8 892</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>344 681</b>	<b>99 754</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	203 903	149 575
Klientmedelskonto	1 800 835	2 192 347
Moms	0	1 110 282
Övriga kortfristiga	1 313	0
<b>Summa</b>	<b>2 006 051</b>	<b>3 452 204</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 939	74 350
Försäkringspremier	10 178	0
Kabel-TV	17 484	0
Vatten	13 000	0
<b>Summa</b>	<b>116 601</b>	<b>74 350</b>

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäcker

	2023-12-31	2022-12-31
Serviceavtal	16 300	6 953
Teknisk förvaltning	56 692	
Möteskostnad	2 947	
Försäkring		6 654
Hemsida		1 190
Vatten		28 000
Nyckelhantering		3 174
Fastighetsservice		23 290
Driftövervakning		5 089
<b>Summa</b>	<b>75 939</b>	<b>74 350</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2026-09-16	0,97 %	33 600 000	33 600 000
Nordea	2024-09-20	4,63 %	33 200 000	32 350 000
Nordea	2025-09-17	0,78 %	31 600 000	32 350 000
<b>Nordea</b>	2023-12-04	3,05 %	0	2 000 000
Summa			98 400 000	100 300 000
Varav kortfristig del			<b>34 700 000</b>	<b>36 350 000</b>

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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Utläggsskulder	800	0
Avräkning skattekonto	51 477	0
<b>Summa</b>	<b>52 277</b>	<b>0</b>

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Deposition lokal	506 353	311 075
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 753	248 631
Uppvärmning	79 590	0
Kabel-TV	0	52 012
Utgiftsräntor	121 668	14 136
Vatten	15 678	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 727	21 317
Förutbetalda avgifter/hyror	790 114	695 831
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>1 627 883</b>	<b>1 359 002</b>

Fördelning Övriga upplupna kostnader och förutbetalda avgifter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	45 417	81 935
El	38 336	20 614
Fjärrvärme		65 758
Vatten		12 902
Avfall		12 496
Gemensamhetsanläggning		54 927
<b>Summa</b>	<b>83 753</b>	<b>248 631</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	103 800 000	103 800 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Britt-Marie Ånell  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Caroline Bengtsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Filip Aziz  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Lindblad  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Robert Bendz  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Stefan Kåhlin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 12:52

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 13.05.2024 15:02

DOCUMENT ID:

HJXtk9JmC

ENVELOPE ID:

BkW1YyckXR-HJXtk9JmC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Brandstationen 3.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BRITT-MARIE ÅNELL bm.anell@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:38 13.05.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/07/09) IP: 217.210.213.108
2. CAROLINE BENGTTSSON bengtssoncaroline@hotmail.se	Signed Authenticated	14.05.2024 09:38 14.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/10) IP: 94.234.101.215
3. Filip Aziz filip.aziz@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:21 14.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/11) IP: 94.234.99.200
4. JOHAN LINDBLAD lindblad_johan85@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:43 14.05.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/10) IP: 95.194.214.22
5. Robert Bendz robban5522@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:18 14.05.2024 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/22) IP: 104.28.31.63
6. Thor Stefan Kåhlin steffekahlin@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:29 14.05.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/24) IP: 213.66.234.238
7. Christian Robert Kromnér christian@revise.se	Signed Authenticated	14.05.2024 12:52 14.05.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/19) IP: 212.247.14.126

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Brandstationen 3

Org.nr 769635-9640

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandstationen 3 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brandstationen 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Norrköping,

---

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor



---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

