



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bränningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehas med tomträtt och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dellen 5	2006	Stockholm

Avgälden omförhandlades senast 2021-07-01 till 606 600 kr, och kommer succesivt tom 2025-06-30 höjas till det.

Aktuell avgäldsperiod löper tom 2031-07-01. Fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande 2051-07-01.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten är kulturskyddad enligt Stadsmuséets samt med klassificering "Grön" enligt Riksantikvarieämbetets klassificering med motiveringen; Fastighet/fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull för historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnad med uttrycksfull arkitektur, som bidrar till ett miljöskapande värde med sin placering i stadsbilden. Bevarar sin ursprungliga karaktär trots vissa förändringar som dock inte påverkar helhetsintrycket. Se information angående vår fastighet på Riksantikvarieämbetets hemsida.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 61 bostadsrätter om totalt 3 724 kvm och 1 lokal om totalt 9 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Larsson	Ordförande
Arman Tingelholm Chowdhury	Sekreterare
Kajsa Westberg	Kassör
Lena Wester	Styrelseledamot
Hans Litgård	Suppleant

Valberedning

Annika Berge och Hanna Hallin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-10. Upphörande av lägenheterna 58-66.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av dagvattenbrunnar
Flytt av förråd i ombyggnation av lokal
Tvättstugan omdisponeras i ombyggnation av lokal
Översyn av tak
Arborister har gjort en översyn av föreningens träd samt fällt en sjuk alm
Sotning inklusive brandskyddskontroll
Byte av gamla kodlås samt omprogrammering av befintliga
Spolning av stammar i anslutning till tvättstugan
- 2023** ● Slutbesiktning (tvåårsbesiktning) av 3 källarlägenheter
Installation av pumplarm
Återställning av mark efter installation av ljuspollare
Träd vid gräns till grannfastighet har beskurits av arborister
Injustering av radiatorernas termostater
Installation av ledbelysning i allmänna utrymmen
- 2022** ● Nya ljuspollare installerades i trädgården
I samarbete med Sthlm Exergi har en mätning och inställning av värmen utförts i syfte att få en jämnare fördelning av värmen samt reducera kostnaderna för densamma - Utfört 2022
Arborister har underhållsbeskurit samt reducerat de stora lindarnas kronor - Utfört 2022
Målning av källarkorridor Bränningevägen 34-36 - Utfört 2022
Renovering av trappor utvändigt - Utfört 2022
Pumpbyte för ökad kapacitet källarplanet Ottsjövägen 12 och Bränningevägen 44 - Utfört 2022
Förbättring avrinning från rampen på gaveln Bränningevägen 34 - Utfört 2022
Nya stabila ljuspollare längs trädgårdsgången - Utfört 2022
Stamspolning - Utfört 2022
Byte till smarta elmätare - Utfört 2022

2022 ● Målning av balkongräcken - Utfört 2022

2021-2022 ● Byte av trasig isolering runt rör i källargångarna - Utfört 2022

Planerade underhåll

2025 ● Åtgärder yttertak

Grusvägar anläggs med nytt grus

Gångväg i trädgård renoveras och nytt stenmjöl anläggs

Dränering och grundisolering trädgårdssida port 34-36

OVK

Byte frånluftsfläkt

2026 ● Ommålning av balkongdörrar i trapphus, samt räcken, skärmtak etc.

Omsättning stentrappor Ottjövägen 10-12

Fönster/fönsterdörrar trä - målning

Avtal med leverantörer

El	Nordic Green
Elnät	Ellevio
Fastighetsförvaltning och ekonomiadministration	SBC
Fastighetsjour inklusive pumpar	D R S Dygnet Runt Service
Fastighetsnycklar och kodlås	Söderlås
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning och gräsklippning	A solution Fastighetsservice
Trappstädning	Christoffers serviceföretag AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten & Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsåret har fortsatt präglats av arbetet med ombyggnaden i bottenvåningen till lägenheter. Den första etappen är nu klar och tre stycken lägenheter är färdigställda varav två är sålda. Den andra etappen med ytterligare nio lägenheter är i full gång och går enligt plan. Lägenheterna beräknas stå färdiga under våren 2025.

I oktober utlystes en extrastämma som reglerade föreningens avtal med Gleipnergruppen AB och gällde upphörande av lägenheterna 58-66 då lägenhetsytorna hade justerats. Detta var en ren formalitet men krävde stämmobeslut.

Utöver löpande arbete med föreningens verksamhet, samt ombyggnationen, har ett par oförutsedda händelser lett till att underhållsplanen har behövt revideras och vissa planerade arbeten har behövt omdisponeras. En överraskning gällde en fuktskada vid port 34 vilket krävde åtgärder med grundisolering och dränering som följd. Den akuta fuktskadan är åtgärdad men innebär även att trädgårdssidan kommer att behöva grundisolas för att säkerställa att inte ytterligare fuktskador uppstår.

I samband med taköversynen som gjordes under hösten stod det också klart att yttertaket är i behov av upprustning. Bland annat behöver yttertaketsnock tätas, vissa undermåliga plåtarbeten göras om, taksäkerhet kompletteras och takluckor bytas ut, etcetera.

Under våren och hösten har föreningen anordnat två trädgårdsdagar för att sköta om vår fina trädgård. Genom gemensamma ansträngningar har vi hållit trädgården i ett gott skick, städat fastigheten och rensat i allmänna utrymmen. Trädgårdsgruppen har dessutom ordnat en kväll ägnad åt ogrärensning. Tillsammans har detta varit ett omfattande men angenämt arbete, som även medfört trevliga tillfällen till att mötas och samlas kring grillen samt att lära känna varandra och umgås grannar emellan. Arborister har även gjort en översyn av fastighetens träd samt tagit ner en sjuk alm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har föreningen fortsatt lidit av det inkomstbortfall från den tidigare lokal som hyrdes av Enskede/Årsta/Vantörs stadsdelsförvaltning där avtalet sades upp vid årsskiftet 22/23. I oktober 2023 såldes lokalen till en fastighetsförvaltare, Gleipnergruppen, och ombyggnation till 12 lägenheter påbörjades. Sedan september inbringar lägenheterna från den första etappen intäkter till föreningen i form av avgifter och från och med den 1 januari 2025 kommer föreningen att få in avgifter för de resterande lägenheterna som håller på att byggas. På så sätt är föreningens intäkter stabiliserade från-och-med 2025.

Under räkenskapsåret har de sista två utbetalningarna från försäljningen inbringat 10 miljoner kronor till föreningen. Av dessa har 9 miljoner använts till att amortera befintliga lån och föreningens totala lån uppgår numera till drygt 11 miljoner kronor, vilket minskar föreningens lån med 45% jämfört med föregående år.

En oförutsedd utgift under året har varit arbete med grundisolering och dränering vid kortsidan av fastigheten vid port 34 som visade sig vara absolut nödvändig. Arbetet inklusive återställning av en fuktskadad lägenhet har uppgått till drygt 600 000 kr.

Förändringar i avtal

Avtal med Net4Mobility förlängt i 5 år, gäller mobilmaster på tak.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse och 3 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 324 864	2 967 670	3 959 770	3 872 156
Resultat efter fin. poster	-4 652 039	-1 734 366	-1 331 266	-210 129
Soliditet (%)	83	69	71	72
Yttre fond	2 462 740	2 413 823	2 830 657	2 618 000
Taxeringsvärde	110 698 000	110 698 000	110 698 000	78 527 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	893	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	90,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 989	6 602	6 820	6 824
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 982	5 319	5 335	5 319
Sparande per kvm totalyta, kr	-61	-62	177	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	34	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	252	208	280	194
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	38	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	338	277	343	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,71	-	-
Räntekänslighet (%)	3,62	7,40	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Till följd av ombyggnationen från hyreslokal till bostadsrätter lider föreningen under 2024 fortfarande av inkomstbortfall. Avgifter för tre av de nybyggda lägenheterna har börjat betalas in till föreningen under året men en stabilisering av intäkterna sker inte förrän under 2025 då samtliga avgifter för de framtida bostäderna kommer att börja betalas från och med januari. Ombyggnationen har även inneburit ökade tillfälliga omkostnader, exempelvis renderade en omskrivning av avtalet med byggaren i att jurister kopplades in.

Den största oförutsedda utgiften på drygt 600.000 kronor berodde på den vattenläckan vid port 34 som ledde till att husgaveln behövde dräneras och grundisolerats.

Intäkterna från försäljningen av lokalen har lett till att föreningen under året har amorterat 9 miljoner av föreningens lån vilket minskat räntekostnaderna väsentligt. En miljon från intäkterna har avsatts för att täcka upp för framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen är stadd vid god kassa och har tillgång till likvida medel som kan omsättas omgående om så skulle behövas.

Upplysning från ekonomisk förvaltare, SBC: 2022 och 2023 bokfördes konsultkostnader kopplat till ombyggnationen från hyreslokal till bostadsrätter som pågående arbete då tanken var att detta skulle aktiveras. Under 2024 kom man fram till att detta inte bör aktiveras vilket resulterat i att detta har kostnadsförts 2024. Kostnader från 2022 och 2023 bidrar alltså bokföringsmässigt till ett ökat negativt resultat om 984 190 kr 2024.

Till följd av att den tidigare hyreslokal där det bedrevs förskoleverksamhet i Årsta/Enskede/Vantörs stadsdelsförvaltnings regi inte längre finns har anläggningen "Ombyggnation dagis" uttrangerats. Detta har ökat det negativa resultatet om 1 444 979 kr för 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	49 521 346	-	9 255 890	58 777 236
Upplåtelseavgifter	8 301 535	-	3 213 016	11 514 551
Fond, yttre underhåll	2 413 823	-283 177	332 094	2 462 740
Balanserat resultat	-7 419 096	-1 451 189	-442 094	-9 202 379
Årets resultat	-1 734 366	1 734 366	-4 652 039	-4 652 039
Eget kapital	51 083 242	0	7 816 867	58 900 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 870 285
Årets resultat	-4 652 039
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 094
Totalt	-13 854 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	777 736
Balanseras i ny räkning	-13 076 682

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 324 864	2 967 670
Övriga rörelseintäkter	3	1 032	28 093
Summa rörelseintäkter		3 325 896	2 995 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 415 697	-2 709 614
Övriga externa kostnader	9	-1 482 712	-366 441
Personalkostnader	10	-124 443	-110 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 218 936	-1 215 858
Övriga rörelsekostnader		-1 444 979	0
Summa rörelsekostnader		-7 686 767	-4 402 087
RÖRELSERESULTAT		-4 360 872	-1 406 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 588	17 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-312 755	-345 898
Summa finansiella poster		-291 167	-328 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 652 039	-1 734 366
ÅRETS RESULTAT		-4 652 039	-1 734 366

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 19	65 780 678	68 400 805
Markanläggningar	13	1 156 696	1 200 484
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		0	984 190
Summa materiella anläggningstillgångar		66 937 374	70 585 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 937 374	70 585 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 689	12 159
Övriga fordringar	15	3 935 345	3 880 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	48 507	0
Summa kortfristiga fordringar		4 072 542	3 892 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 072 542	3 892 469
SUMMA TILLGÅNGAR		71 009 916	74 477 947

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 291 787	57 822 881
Fond för yttre underhåll		2 462 740	2 413 823
Summa bundet eget kapital		72 754 527	60 236 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 202 379	-7 419 096
Årets resultat		-4 652 039	-1 734 366
Summa fritt eget kapital		-13 854 418	-9 153 462
SUMMA EGET KAPITAL		58 900 109	51 083 242
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 120 011	5 000 000
Summa långfristiga skulder		3 120 011	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 011 664	15 142 366
Leverantörsskulder		249 760	123 481
Skatteskulder		6 715	10 069
Övriga kortfristiga skulder		46 800	2 591 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	674 856	527 013
Summa kortfristiga skulder		8 989 795	18 394 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 009 916	74 477 947

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 360 872	-1 406 324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	2 429 169	0
Årets avskrivningar	1 218 936	1 215 858
	-712 767	-190 466
Erhållen ränta	21 588	17 857
Erlagd ränta	-373 005	-268 315
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 064 184	-440 925
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 316	-109 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 213 958	2 217 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 297 458	1 667 694
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-562 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-562 145
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 468 906	0
Amortering av lån	-9 010 691	-11 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 458 215	-11 664
ÅRETS KASSAFLÖDE	160 757	1 093 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 689 232	2 595 346
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 849 988	3 689 232

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bränningen 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.

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

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:

Byggnad	0,86 - 5 %
Markanläggningar	2,5 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 003 348	2 650 188
Hysesintäkter bostäder	148 248	148 249
Hysesintäkter lokaler, moms	8 438	8 100
Hysesintäkter förråd	10 127	14 645
Intäkter kabel-TV	1 512	1 512
Bredband	73 500	73 500
Hyror reklamplats/antennplats, moms	45 594	42 804
Hyses- och avgiftsrabatt	-5 580	0
Påminnelseavgift	420	240
Pantsättningsavgift	6 111	2 100
Överlåtelseavgift	8 598	5 252
Administrativ avgift	1 176	0
Andrahandsuthyrning	23 373	21 080
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	3 324 864	2 967 670

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	17 777
Övriga intäkter	1 032	10 316
Summa	1 032	28 093

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 101
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	1 875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	104 544	50 063
Larm och bevakning	0	16 594
Städning enligt avtal	103 824	131 769
Städning utöver avtal	39 936	0
Sotning	2 814	0
Besiktningar	9 375	0
Brandskydd	26 040	105 016
Myndighetstillsyn	1 290	0
Gemensamma utrymmen	0	2 632
Snöröjning/sandning	22 455	49 797
Serviceavtal	8 588	12 369
Förbrukningsmaterial	223	1 238
Summa	319 089	378 454

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	6 300
Förskola	0	619
Tvättstuga	19 175	3 400
Trapphus/port/entr	0	6 798
Dörrar och lås/porttele	51 041	15 761
VVS	0	10 500
Elinstallationer	9 558	26 978
Tak	0	14 644
Vattenskada	26 553	0
Skador/klotter/skadegörelse	751	5 320
Summa	107 078	90 320

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	49 056	0
Källare	0	15 000
Gemensamma utrymmen	160 375	0
VVS	509 344	55 681
Elinstallationer	58 961	179 371
Mark/gård/utemiljö	0	33 125
Summa	777 736	283 177

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	117 060	118 691
Uppvärmning	939 680	787 076
Vatten	206 208	144 739
Sophämtning/renhållning	81 903	55 983
Grovsopor	13 337	13 703
Summa	1 358 189	1 120 192

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 040	95 007
Tomträttsavgäld	552 850	509 850
Kabel-TV	20 059	25 799
Bredband	64 525	61 776
Fastighetsskatt	147 130	145 039
Summa	853 605	837 471

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	153	0
Juridiska åtgärder	51 163	32 314
Inkassokostnader	1 626	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	900
Övriga förluster	5 001	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 500	23 000
Styrelseomkostnader	2 708	0
Fritids och trivselkostnader	2 727	4 446
Föreningskostnader	5 647	800
Förvaltningsarvode enl avtal	263 917	249 179
Överlåtelsekostnad	16 048	9 190
Pantsättningskostnad	6 020	6 304
Korttidsinventarier	2 259	0
Administration	20 022	24 352
Konsultkostnader	1 080 922	9 138
Bostadsrätterna Sverige	0	6 160
Summa	1 482 712	366 441

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 000	89 500
Arbetsgivaravgifter	26 443	20 674
Summa	124 443	110 174

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	312 755	344 416
Dröjsmålsränta	0	70
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 412
Summa	312 755	345 898

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 643 925	83 643 925
Utrangering	-4 686 434	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 957 491	83 643 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 243 120	-14 071 050
Årets avskrivning	-1 175 148	-1 172 070
Utrangering	3 007 131	-1 172 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 176 813	-15 243 120
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 780 678	68 400 805
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	63 298 000	63 298 000
Summa	110 698 000	110 698 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 751 468	1 751 468
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 751 468	1 751 468
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-550 984	-507 196
Årets avskrivning	-43 788	-43 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-594 772	-550 984
Utgående restvärde enligt plan	1 156 696	1 200 484

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	254 844	254 844
Utgående anskaffningsvärde	254 844	254 844
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-254 844	-254 844
Utgående avskrivning	-254 844	-254 844
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 176	75 872
Skattefordringar	2 201	0
Momsavräkning	0	115 206
Övriga kortfristiga fordringar	78 980	0
Transaktionskonto	2 781 535	2 622 300
Borgo räntekonto	1 068 454	1 066 932
Summa	3 935 345	3 880 310

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 128	0
Förutbet försäkr premier	34 517	0
Förutbet kabel-TV	6 862	0
Summa	48 507	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-25	3,81 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,68 %	2 000 000	5 333 333
Handelsbanken	2026-12-01	2,57 %	1 131 675	1 142 367
SEB	2025-12-28	0,80 %	5 000 000	5 000 000
SEB			Löst	2 833 333
SEB			Löst	2 833 333
Summa			11 131 675	20 142 366
Varav kortfristig del			8 011 664	15 142 366

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 073 355 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	9 490	0
Uppl kostn el	10 887	0
Uppl kostnad Värme	110 609	0
Uppl kostn räntor	22 879	83 129
Uppl kostn vatten	30 674	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 247	0
Uppl kostnad arvoden	102 000	102 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 048	32 048
Förutbet hyror/avgifter	344 022	309 836
Summa	674 856	527 013

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000

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.

Stockholm

Arman Tingelholm Chowdhury
Sekreterare

Fredrik Larsson
Ordförande

Kajsa Westberg
Kassör

Lena Wester
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 12:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 13:45

DOCUMENT ID:

S1gACsNAylx

ENVELOPE ID:

Hkea0jV0Jgg-S1gACsNAylx

DOCUMENT NAME:

Brf Bränningen, 769613-8127 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Arman Tingelholm Chowdhury armantingelholm@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:50 29.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
2. KAJSA WESTBERG kajsa_westberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:56 29.04.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.11
3. Lena Lill Isgör Wester lena.wester@ownit.nu	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:35 29.04.2025 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.251.233
4. Bengt Fredrik Christian Larsson fredrik@llp.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 21:58 29.04.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.107.59
5. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:13 30.04.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Bränningen, org.nr. 769613-8127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränningen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

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 Brf Bränningen för räkenskapsåret 2024 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 12:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 13:45

DOCUMENT ID:

H1m00sNRJgl

ENVELOPE ID:

BkfACjNRkgx-H1m00sNRJgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bränningen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	 Signed	30.04.2025 12:10	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	30.04.2025 12:09	Low	IP: 213.88.193.73

* 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