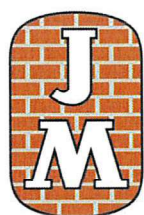


Årsredovisning 2024

Brf Brandstationen 3

769635-9640



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandstationen 3

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen 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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

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 m² samt fem lokaler med en total lokal area om ca. 481 m². Föreningen disponerar över 86 parkeringsplatser i garage. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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 - Aleksandar Todorovic. Tillträdde 2024-07-01.

Lokal 7 - Pionero Fastighets AB. Tillträdde 2024-07-01.

Lokal 8 - VGM Media AB

Lokal 9 - Lilie Design AB

Lokal 10 - NoriKa, A&F Kitchen AB

Förvaltning

Nytt avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning trädde i kraft 2024 och gäller 3 år framåt. Felanmälan i lägenhet hanteras av Riksbyggen, felanmälan av gemensamma utrymmen hanteras av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen administreras av JM@Home.

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 mer än att filterbyte för ventilation i lägenheterna kommer att genomföras under 2025. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt underhållsplan.

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

Bygglövsansökan 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.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter föreningsstämman den 29 maj 2024 haft följande sammansättning:

Britt-Marie Ånell	Ordförande
Anna Louise Wingmo	Styrelseledamot
Caroline Bengtsson	Styrelseledamot
Joe Waked	Styrelseledamot
Robert Bendz	Styrelseledamot
Stefan Kåhlin	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Skoogh och Joe Waked (fram t.o.m. 2024-05-29).

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Revise Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte. Innan decembermötet inbjöds medlemmar till glöggmingel tillsammans med styrelsen.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 923 641	6 449 608	5 848 062	6 234 490
Resultat efter fin. poster	210 073	-43 935	333 400	906 067
Soliditet (%)	75	75	74	74
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	682	618	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,4	63	67	63
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 113	15 467	15 765	15 844
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 034	14 363	14 657	14 730
Sparande per kvm totalyta, kr	372	383	438	
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	139	116	
Räntekänslighet (%)	19,98	22	25	

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 vatten (totalt 71 650 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	172 251 000	-	-	172 251 000
Upplåtelseavgifter	124 949 000	-	-	124 949 000
Yttre fond	485 947	-	205 290	691 237
Balanserat resultat	1 133 599	-43 935	-205 290	884 374
Årets resultat	-43 935	43 935	210 073	210 073
Eget kapital	298 775 611	0	210 073	298 985 684

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	884 374
Årets resultat	210 073
Totalt	1 094 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	205 290
Balanseras i ny räkning	889 157
	1 094 447

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	6 923 641	6 449 608
Rörelseintäkter	3	322 745	388 019
Summa rörelseintäkter		7 246 386	6 837 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 163 217	-2 393 924
Övriga externa kostnader	8	-296 705	-456 877
Personalkostnader	9	-131 964	-79 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 551 912	-2 710 715
Summa rörelsekostnader		-5 143 798	-5 640 981
RÖRELSERESULTAT		2 102 588	1 196 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 470	3 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 915 985	-1 243 832
Summa finansiella poster		-1 892 515	-1 240 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		210 073	-43 935
ÅRETS RESULTAT		210 073	-43 935

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	393 902 852	396 371 936
Maskiner och inventarier	11	438 300	344 681
Summa materiella anläggningstillgångar		394 341 152	396 716 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		394 341 152	396 716 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		126 371	75 856
Övriga fordringar	12	1 872 077	2 006 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	148 736	116 601
Summa kortfristiga fordringar		2 147 184	2 198 508
Kassa och bank			
Kassa och bank		676 565	609 074
Summa kassa och bank		676 565	609 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 823 749	2 807 582
SUMMA TILLGÅNGAR		397 164 901	399 524 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 200 000	297 200 000
Fond för yttre underhåll		691 237	485 947
Summa bundet eget kapital		297 891 237	297 685 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		884 374	1 133 599
Årets resultat		210 073	-43 935
Summa fritt eget kapital		1 094 447	1 089 664
SUMMA EGET KAPITAL		298 985 684	298 775 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	64 800 000	63 700 000
Summa långfristiga skulder		64 800 000	63 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	31 350 000	34 700 000
Leverantörsskulder		111 986	268 688
Skatteskulder		399 740	399 740
Övriga kortfristiga skulder	15	58 004	52 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 459 487	1 627 883
Summa kortfristiga skulder		33 379 217	37 048 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		397 164 901	399 524 199



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 102 588	1 196 645
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 551 912	2 710 715
	4 654 500	3 907 360
Erhållen ränta	23 470	3 252
Erlagd ränta	-1 915 985	-1 243 832
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 761 985	2 666 780
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 768	1 047 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-319 371	-625 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 411 846	3 088 767
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-176 447	-3 036 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 447	-3 036 906
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 250 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 250 000	-1 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 601	-1 848 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 409 909	4 258 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 395 308	2 409 909

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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	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.

Skatter och avgifter

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	4 522 476	4 338 238
Hysesintäkter lokaler	1 037 639	791 468
Hysesintäkter garage och p-platser	931 687	886 990
Hysesintäkter garage, moms	2 640	0
Fastighetsskatt	79 626	73 268
Bredband	219 120	219 120
Vatten	85 434	60 138
El	37 101	10 383
Övriga intäkter	-2 041	59 491
Andrahandsuthyrning	9 959	10 512
Summa	6 923 641	6 449 608

I årsavgiften ingår värme och avfallshantering.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerering	103 413	0
Öres- och kronutjämning	8	-0
Erhållna statliga bidrag	6 554	66 991
Försäkringsersättning	0	321 028
Övriga rörelseintäkter	212 770	0
Summa	322 745	388 019

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 850	991
Fastighetsskötsel	235 059	289 271
Besiktning och service	47 868	33 717
Trädgårdsarbete	8 234	3 899
Snöskottning	27 957	0
Sprinkler	53 379	0
Summa	375 347	327 878

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	7 270	311 037
Löpande rep och underhåll lokaler	0	6 726
Löpande rep och underhåll Gemensamma utrymmen	3 621	27 374
Löpande rep och underhåll installationer	4 265	35 896
Löpande rep ventilation	5 031	101 936
Löpande rep och underhåll hissar	41 711	4 670
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	38 916	19 339
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	11 311	2 234
Summa	112 126	509 211

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	235 338	292 300
Uppvärmning	520 173	502 799
Vatten	120 166	160 030
Sophämtning	138 999	148 277
Summa	1 014 677	1 103 407

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 078	57 534
Kabel-TV	45 414	196 025
Bredband	200 981	0
Gemensamhetsanläggning	151 722	0
Fastighetsskatt	199 870	199 870
Summa	661 066	453 429

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Serviceavtal	55 162	87 362
Gemensamhetsanläggning	0	136 090
Förbrukningsmaterial	2 992	1 369
Övriga förvaltningskostnader	22 732	21 435
Revisionsarvoden	19 719	19 225
Möteskostnader	50 929	39 836
Ekonomisk förvaltning	127 117	116 561
Konsultkostnader	18 055	35 000
Summa	296 705	456 877

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	108 000	64 082
Sociala avgifter	23 964	15 383
Summa	131 964	79 465

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	403 930 000	401 000 000
Årets inköp	0	2 930 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	403 930 000	403 930 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 558 064	-4 889 328
Årets avskrivning	-2 469 084	-2 668 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 027 148	-7 558 064
Utgående restvärde enligt plan	393 902 852	396 371 936
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 640 590</i>	<i>107 640 590</i>
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>184 600 000</i>	<i>184 600 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>48 837 000</i>	<i>48 837 000</i>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	395 553	108 646
Inköp	176 447	286 906
Utgående anskaffningsvärde	572 000	395 553
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-50 871	-8 892
Avskrivningar	-82 828	-41 979
Utgående avskrivning	-133 699	-50 871
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	438 300	344 681

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	149 322	203 903
Övriga fordringar	4 012	1 313
Klientmedelskonto	1 718 743	1 800 835
Summa	1 872 077	2 006 051

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 163	75 939
Försäkringspremier	10 579	10 178
Kabel Tv och bredband	22 017	17 484
Vatten	20 300	13 000
Sprinkler	21 677	0
Summa	148 736	116 601

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-09-16	0,97 %	33 600 000	33 600 000
Nordea	2027-09-15	2,73 %	32 200 000	33 200 000
Nordea	2025-09-17	0,78 %	30 350 000	31 600 000
Summa			96 150 000	98 400 000
Varav kortfristig del			31 350 000	34 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 150 000 kr.

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

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Utläggsskulder	0	800
Moms	58 004	51 477
Summa	58 004	52 277

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	344 153	506 353
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 445	83 753
EI	28 993	0
Uppvärmning	54 937	79 590
Utgiftsräntor	119 718	121 668
Vatten	12 047	15 678
Uppl kostn renhållningsavg	12 484	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 727	14 727
Förutbetalda avgifter/hyror	808 983	790 114
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	1 459 487	1 627 883

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	103 800 000	103 800 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3,5% från och med 1 januari 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Britt-Marie Ånell
Ordförande

Anna Louise Wingmo
Styrelseledamot

Caroline Bengtsson
Styrelseledamot

Joe Waked
Styrelseledamot

Robert Bendz
Styrelseledamot

Stefan Kåhlin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2025 11:03

SENT BY OWNER:
Vanja Henriksson • 01.04.2025 14:24

DOCUMENT ID:
BJaFilKp1l

ENVELOPE ID:
r1hGjUYa1x-BJaFilKp1l

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Brf Brandstationen 3 för sign.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BRITT-MARIE ÅNELL bm.anell@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 10:16 02.04.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/07/09) IP: 92.119.108.178
2. Anna Louise Wingmo louisewingmo@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 13:27 02.04.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/27) IP: 194.237.255.30
3. CAROLINE BENGTSSON bengtssoncaroline@hotmail.se	Signed Authenticated	04.04.2025 17:45 04.04.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/10) IP: 94.234.82.129
4. JOE WAKED joewakeed@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2025 10:54 06.04.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/19) IP: 217.209.216.137
5. Robert Bendz robban5522@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 07:47 06.04.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/22) IP: 78.79.170.201
6. Thor Stefan Kåhlin steffekahlin@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 08:03 07.04.2025 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/24) IP: 213.66.234.238
7. Christian Robert Kromnér christian@revise.se	Signed Authenticated	15.04.2025 11:03 11.04.2025 15:22	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 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 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromné
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>

2025-04-15 09:02:06 UTC+00:00

Revisor

Christian Robert Kromnér



SE BankID - 343cfc15-a8d8-4c90-88e5-03c98560d34d