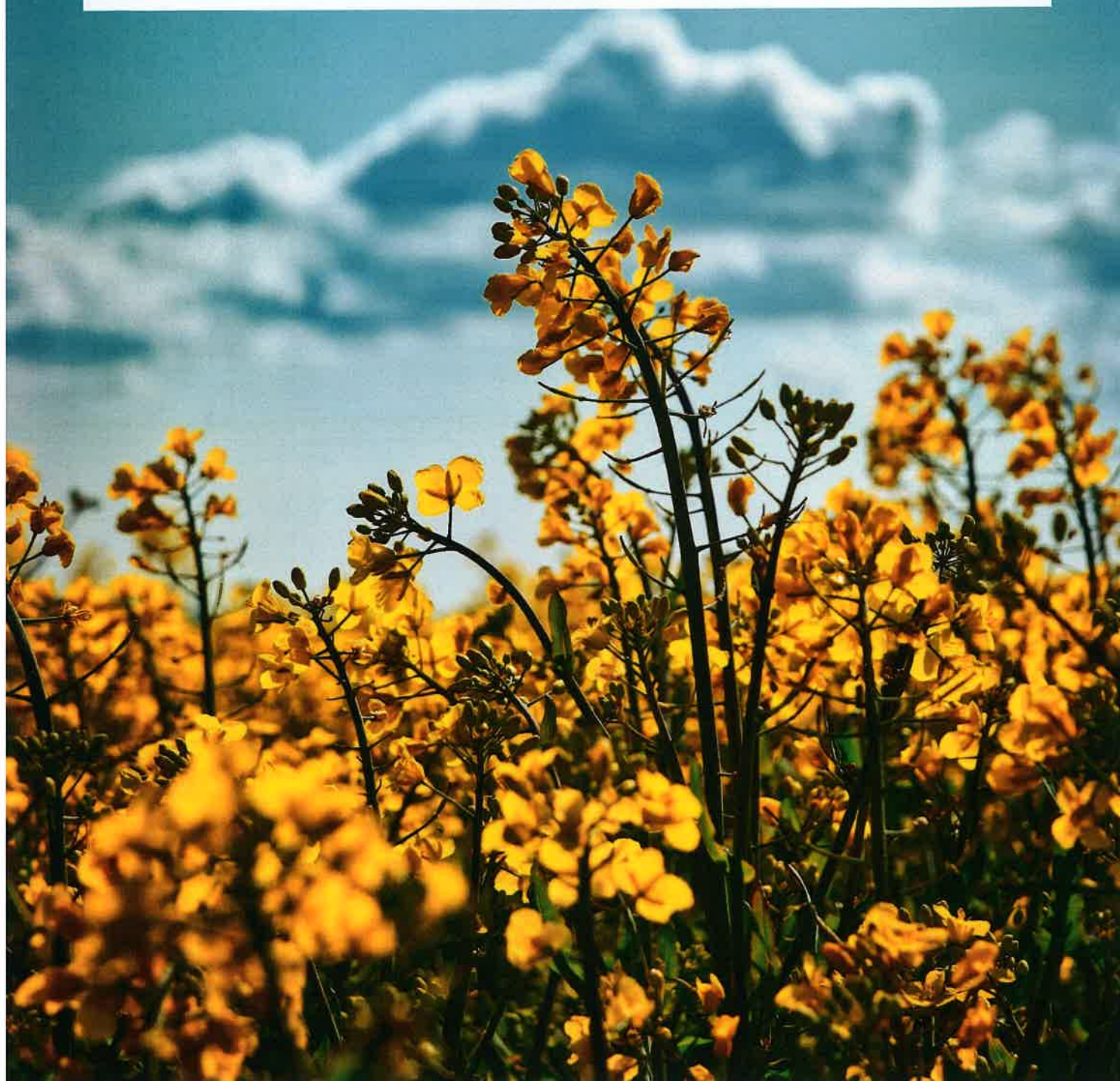


BRF BRUNFISKEN 23



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Brunfiskens 23
702002-9414

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter redovisningsprinciper	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

ML HM

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23 (702002-9414) får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokallägenheter för egen verksamhet under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brunfisken 23 i Stockholms kommun omfattande adresserna Nybrogatan 45 A-E, Majorsgatan 8-12. Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23:s fastighet byggdes år 1979/1980. Marken innehåses med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta</u>
51	Bostadsrättslägenheter	5.200 kvm
2	Bostadsrättslokaler	1.996 kvm

I föreningens fastighet finns 43 parkeringsplatser. Platserna hyrs ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även det bostadsrättstillägg som annars varje medlem ska ha som tillägg till sin privata hemförsäkring. Föreningen har även Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus som bland annat omfattar skydd mot vattenskador och hussvamp.

Av föreningens 51 medlemslägenheter har sex (A1:1, B2:2, C4:2, D2:2, E3:2 och E5:1) överlåtelse skett under året.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 19 maj 2022. På stämman deltog 40 medlemmar (varav sex med fullmakt) representerande 32 lägenheter. På grund av ökad smittspridning (covid-19) i början av året, beslöt regeringen att återinföra den tillfälliga stämmolagen från den 1 mars 2022 till årets slut. Den innebär att ett ombud på årsstämman genom en korrekt fullmakt kunde företräda flera medlemmar än endast en som stadgarna föreskriver.

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar (föregående årsskifte 69).

19

mc *[signature]*

Information om föreningens aktuella angelägenheter har lämnats i medlemmarnas brevlådor. Styrelsen har utgjorts av:

Anders Redin	ordförande
Elisabeth Juhlin	sekreterare
Sven Göransson	ledamot
Ulf Hugmark	ledamot
Mathias Ljungberg	ledamot
Märta Bergstrand	suppleant
Josefin Fridstrand	suppleant
Laisa Hammarberg	suppleant

I enlighet med stadgarna tecknas föreningens firma av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under år 2022 haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserade revisor Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB med auktoriserade revisor Göran Andersson, Mörby Revision AB, som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Christen Aasen, E2:2, Alicia Warfvinge, D1:1 och Marie Åsell, C1:1.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över de senaste åren

- 2017 Takrenovering inkl. taksäkerhet, fasadrenovering, balkongrenovering, renovering av garagegolvet inkl. nya golvbrunnar (även i angränsande utrymmen)
- 2018 Anticimex fuktbesiktning våtutrymmen (kök/badrum)
- 2019 Omtätning av och ny ventil i de nyinstallerade fönstren mot Nybrogatan och Majorsgatan, stamspolning i alla lägenheters kök/badrum, kontroll av tätskiktslagret på gården
- 2021 Renovering ventilationen, OVK-besiktning, installation laddboxar för elbilar, installation fiber i fastigheten
- 2022 Renovering ytskiktet inkl. nya sorteringskär i miljörummet, installation bredbandsuttag i lägenheterna, Anticimex fuktbesiktning våtutrymmen (kök/badrum)

Utdrag ur underhållsplanen

- 2023 Renovering tätskiktet på innergården, utbyte ventilationsfläktar för garage och gym/styrelserum
- 2024 Bättringsåtgärder trapphus, utbyte belysning trapphus (LED), utbyte entrédörrar Majorsgatan, spolning och statusbedömning av stammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har städavtal med Active Clean AB, elavtal med Vattenfall AB och trädgårdsavtal med Två Smälänningar AB. För snöskottning av trädgårdsgångarna finns avtal med trädgårdsfirman Två Smälänningar AB och för snöskottning av yttertaket bevakningsavtal med Plåt & Byggkonsult Jan-Erik Svensson AB. Med Hald & Tesch Brand AB finns serviceavtal för rökluckorna på taket (5 st) och för de i trädgården (6 st). Med samma firma finns också serviceavtal för de tre brandsläckarna i garaget. Serviceavtal för de sex hissarna finns med ThyssenKrupp Elevator Sverige AB och för garageporten med Kone AB.

19

me AA

Som omnämndes i förra Förvaltningsberättelsen tecknades i juni 2021 ett sjuårigt avtal med Telia Sverige AB rörande installation av fiber, kollektiv bredbandsanslutning och TV-utbud (paket Bas) för samtliga lägenheter. Installationen av fiberkabel i fastigheten skedde under senhösten 2021 och installationen av bredbandsuttag i lägenheterna under januari 2022. Övergången från ComHem till Telia skedde den 1 april 2022.

I januari fick grovsoprummet en uppfräschning av ytskiktet - nytt golv och målning av väggarna - och bytte samtidigt namn till "Miljörummet". Samtliga kärl för de olika sorteringarna byttes ut till nya mörkblå. Dessutom utökades källsorteringen med kärl för metall, plast och kartong. Från den 1 mars genomfördes ytterligare en ändring då matavfallet skulle sorteras i särskilda påsar och slängas i särskilda bruna kärl i Miljörummet. Detta blir obligatoriskt inom Stockholm Stad från den 1 januari 2023.

Under våren har Lantmäteriets lägenhetsnummer satts upp på respektive lägenhetsdörr. Detta är ett myndighetskrav.

Den årliga garagestädningen genomfördes i maj.

Avtal har tecknats med Anticimex som från den 1 mars 2022 har tagit över servicen från Nomor AB av de två råttfällorna (giljotiner med elektronisk övervakning) i två avloppsrör som sitter i två källarförråd. Under år 2022 (mars-dec) har fällorna gjort totalt 16 nedslag.

En högtryckstvätt och slang har införskaffats för rengöring utmed hela trottoaren på Nybrogatan och indraget vid huvudentrén samt utanför garageporten. Arbetet, som startar våren 2023 (ej under vintermånaderna), kommer utföras av vår städfirma Active Clean.

En ny starkare lampa (timer) har installerats ovanför garageporten. De två gamla lamporna sitter kvar och har rengjorts.

Under hösten slutade den ena pumpen i pumpgropen i källargången att fungera efter att ha suttit där sedan fastigheten byggdes. Då den andra pumpen i den andra pumpgropen var lika gammal, beslöts att byta ut båda pumparna samtidigt. De servar tvättstugan, de två toaletterna och tvättplatsen i garaget (oljeavskiljare).

Fastighetsbesiktning ägde rum i slutet av sommaren. Åtgärder efter besiktningen är att en reparation/målning av nödvändiga fönster och balkongdörrar på de två översta våningsplanen mot gården och Majorsgatan, de mest väderutsatta, kommer att ske. Detta för att skjuta fram utbytet av fönster och balkongdörrar.

I september och oktober genomfördes garantibesiktningar av de entreprenader som utfördes år 2017 - fasader, tak, balkonger och garagegolv. Resultatet av besiktningarna var att fasaderna godkändes utan anmärkning medan ett antal mindre anmärkningar noterades för balkonger och garagegolv. Balkongerna kommer åtgärdas under våren 2023. Vad gäller garagegolvet har en uppgörelse om återbetalning skett i stället för åtgärd av de fåtal garageplatser som var aktuella.

För att minska risken för vattenskador i lägenheterna genomförde Anticimex i november en besiktning av samtliga våtutrymmen (kök och badrum). Det sker vart tredje år enligt det avtal föreningen har tecknat (Trygghetspaket för flerfamiljshus). Inga större anmärkningar noterades. Varje lägenhet har fått sitt protokoll.

Tätskiktet till vår innergård har passerat den tekniska livslängden. Som en följd har detta medfört läckage in i underliggande lokaler. Tätskiktet behöver därför bytas. Föreningen har

19

me/An

under ett flertal år arbetat med denna fråga. Under år 2022 färdigställdes med hjälp av Sweco ett upphandlingsunderlag för renoveringen. Tidigare har en överenskommelse träffats med grannföreningen Brunfisken 21 om deras andel av kostnaden. Det är ett omfattande arbete som skall genomföras och det blir den största entreprenad som föreningen genomfört. Vi skall initialt riva all uppbyggnad och lägga ett nytt tätskikt på den underliggande betongen, byta alla avloppsbrunnar och avloppsrör som är ingjutna och slutligen utforma den nya innergården. Under hösten 2022 genomfördes upphandlingen av denna entreprenad. Valet föll i konkurrens på Lawab AB som kommer att ansvara för genomförandet. Föreningen har även avtalat med Sweco om att de tillhandahåller en projektledare som är vår representant i projektet och därmed tillvaratar föreningens intressen. Arbetet kommer att genomföras med start under våren 2023 och slutförs under hösten samma år.

Föreningen har under en längre tid försökt nå en lösning gällande de störningar och problem som orsakas av Systembolagets andrahandsuthyrning till Axfood/Hemköp. Trots tidigare motsättningar har vi nu en positiv dialog med Systembolaget och Hemköp. Målsättningen är att vi skall hitta en lösning som innebär att vi skall komma överens och att Hemköp kan vara kvar i sina lokaler. En avgörande förutsättning är att golvet i Hemköps lokaler byggs om och att stomvibrationerna kraftigt reduceras. Vi närmar oss nu en lösning som sammantaget kan bli väldigt bra för både föreningen, Systembolaget och Hemköp. Frågan drivs av styrelsen tillsammans med den förre styrelseordföranden Christer Karlsson. Den tidigare utsedda rådgivande arbetsgruppen är ej involverad utan frågan anses vara av sådan vikt att styrelsen kommer att söka stöd för föreslagna lösning vid en ordinarie eller extra föreningsstämma under 2023.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från januari 2022 - lägenheter och lokaler med 10 procent och hyran för garageplatserna blev 1 000 kr/månad. Även från januari 2023 kommer årsavgifterna för lägenheter, lokaler och garageplatser att behöva höjas med 10 procent. Detta på grund av kraftigt ökade kostnader för föreningen - bl.a. beräknas fastighetsskötsel och förvaltningskostnader öka med 5,4 procent och kostnader för el, fjärrvärme, vatten och avfall med 8,5 procent. Därutöver ökar föreningens räntekostnader med anledning av det förändrade ränteläget och upptagande av nya lån.

Under hösten har ett nytt lån på två miljoner kr tagits upp avsett för innergårdsprojektet. Detta belopp är del av den kreditram (15 mkr) som tidigare årsstämma beslutat om.

Detaljer om föreningens finansiella ställning framgår av bifogad balansräkning.

Föreningen har under året amorterat av på lånet hos Stadshypotek med 200 000 kr. Per sista december uppgick lånet till 8 600 000 kr. Samtliga lån har omsatts under året och har 90-dagars räntebindning.

Enligt regler för upprättande av årsredovisningen måste en årlig fastighetsavskrivning på minst en procent göras.

Föreningen betalade i fastighetsskatt 1 027 469 kr (bostäder 77 469 kr, lokaler 950 000 kr), ca 22 procent av de samlade intäkterna.

14

me Htn

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 628	4 018	4016	4032
Resultat efter fin. poster (tkr)	-338	-614	663	-223
Soliditet (%)	80,1	84,4	82,6	80,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 000 000	3 800 000	1 580 000	-10 780 811	-613 854	40 985 335
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			566 000	-566 000		
Balanseras i ny räkning				-613 854	613 854	
Årets resultat					-337 597	-337 597
Belopp vid årets utgång	47 000 000	3 800 000	2 146 000	-11 960 665	-337 597	40 647 738

mc 

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 960 665
Årets resultat	-337 597
Totalt	-12 298 262

Avsättning till yttre fond	794 000
Uttag ur yttre fond	-979 686
Balanseras i ny räkning	-12 112 576
Summa	-12 298 262

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

14

me

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 628 185	4 018 132
Övriga rörelseintäkter	3	53 405	358 297
Summa rörelseintäkter		4 681 590	4 376 429
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 329 918	-4 451 432
Övriga externa kostnader	5	-50 399	-35 509
Personalkostnader och arvoden	6	-159 015	-65 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 280	-395 280
Summa rörelsekostnader		-4 934 612	-4 947 674
Rörelseresultat		-253 022	-571 245
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		23 566	22 541
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 206	1 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 347	-66 995
Summa finansiella poster		-84 575	-42 609
Resultat efter finansiella poster		-337 597	-613 854
Resultat före skatt		-337 597	-613 854
Årets resultat		-337 597	-613 854

14

MLC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	47 379 950	47 775 230
Summa materiella anläggningstillgångar		47 379 950	47 775 230
Summa anläggningstillgångar		47 379 950	47 775 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 292 538	337 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 659	54 540
Summa kortfristiga fordringar		1 387 197	392 283
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 009 892	381 110
Summa kassa och bank		2 009 892	381 110
Summa omsättningstillgångar		3 397 089	773 393
SUMMA TILLGÅNGAR		50 777 039	48 548 623

13

mc

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 800 000	50 800 000
Fond för yttre underhåll		2 146 000	1 580 000
Summa bundet eget kapital		52 946 000	52 380 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 960 665	-10 780 811
Årets resultat		-337 597	-613 854
Summa fritt eget kapital		-12 298 262	-11 394 665
Summa eget kapital		40 647 738	40 985 335
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	-	4 400 000
Summa långfristiga skulder		-	4 400 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	8 600 000	2 400 000
Leverantörsskulder		240 965	204 711
Skatteskulder		157 402	98 626
Övriga skulder		97 041	30 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 033 893	429 066
Summa kortfristiga skulder		10 129 301	3 163 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 777 039	48 548 623

19

me Hm

Noter redovisningsprinciper

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten signature

Handwritten signature

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 266 149	2 060 134
Årsavgifter, lokaler	1 838 605	1 587 236
Hyror, lokaler	28 749	27 964
Hyror, garage	481 000	339 465
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 931	3 333
Övriga hyresintäkter	4 751	-
	4 628 185	4 018 132

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	-	172 300
Övrigt	53 405	185 997
Summa	53 405	358 297

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	138 823	202 978
Städning	121 460	103 590
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 966	43 095
Trädgårdsskötsel	74 106	64 094
Snöröjning	45 573	39 745
Reparationer	301 233	501 664
El	221 006	151 605
Uppvärmning	640 245	610 789
Vatten	68 744	61 791
Sophämtning	98 598	79 981
Försäkringspremie	166 162	157 997
Fastighetsavgift bostäder	77 469	74 409
Fastighetsskatt lokaler	950 000	790 000
Övriga fastighetskostnader	52 754	45 559
Kabel-tv/Bredband/IT	114 850	31 826
Förvaltningsarvode ekonomi	113 463	109 666
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	597	8 441
Panter och överlåtelser	12 683	6 164
Förvaltningsarvode teknik	94 217	99 100
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 303	16 512
Juridiska åtgärder	180	178 698
Övriga externa tjänster	5 800	4 706
	3 350 232	3 382 410
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	103 193	-
Ventilation	10 722	527 882
VVS-installationer	161 297	-
Gård	704 474	196 714
Laddstolpar	-	344 426
	979 686	1 069 022
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 329 918	4 451 432

13

me

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	27 454	17 757
Konsultarvode	4 289	-
Revisionsarvode	18 656	17 752
Summa	50 399	35 509

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	120 000	54 000
Sociala kostnader	39 015	11 453
	159 015	65 453

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 390 000	41 390 000
-Mark	11 410 000	11 410 000
	52 800 000	52 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 024 770	-4 629 490
-Årets avskrivning enligt plan	-395 280	-395 280
	-5 420 050	-5 024 770
Redovisat värde vid årets slut	47 379 950	47 775 230
Taxeringsvärde		
Byggnader	138 000 000	108 000 000
Mark	259 000 000	175 000 000
	397 000 000	283 000 000
 Bostäder	 302 000 000	 204 000 000
Lokaler	95 000 000	79 000 000
	397 000 000	283 000 000

12

ml Han

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt	515	102 041
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 251 868	235 702
Moms	40 155	-
Summa	1 292 538	337 743

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	2 009 892	381 110
Summa	2 009 892	381 110

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2022-12-31	Amort./Nya lån under året	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	Rörlig	2,69%	2 000 000	2 000 000	
Stadshypotek AB	Rörlig	3,00%	4 400 000		4 400 000
Stadshypotek AB	Rörlig	2,69%	2 200 000	-200 000	2 400 000
			8 600 000	1 800 000	6 800 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	8 600 000	2 400 000
Långfristig skuld	-	4 400 000
	8 600 000	6 800 000

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Detta lån kvalificeras som kortfristig del av långfristiga skulder.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och årsavgifter	498 100	130 610
Övriga upplupna kostnader	535 793	298 456
Summa	1 033 893	429 066

ML

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 150 000	31 150 000
Summa ställda säkerheter	31 150 000	31 150 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

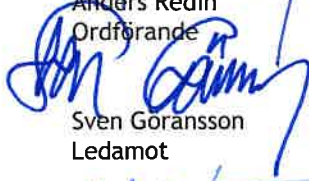
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

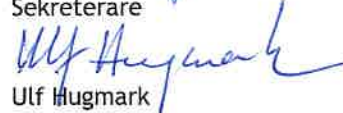
ML 

Underskrifter

Stockholm 2023-03-28


Anders Redin
Ordförande

Sven Göransson
Ledamot

Mathias Ljungberg
Ledamot


Elisabeth Juhlin
Sekreterare

Ulf Hugmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-05


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23, org.nr 702002-9414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23 för år 2022.

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 2022 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 har 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 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

Mitt 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.

14

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 Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-04-05



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.