

Brf Brunfisken 23

Org.nr: 702002-9414

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunfiskens 23 (702002-9414) får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta
51	Bostadsrättslägenheter	5 201 kvm

I föreningens fastighet finns 43 garageplatser. Platserna hyrs ut enbart 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.

Av föreningens 51 medlemslägenheter har en överlåtelse (E 5:2) skett under året.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 april 2024. På stämman deltog 47 medlemmar (varav sex med fullmakt) representerande 40 lägenheter och två bostadsrättslokaler. En extra föreningsstämma ägde rum den 11 mars 2024. På den deltog 51 medlemmar (varav 11 med fullmakt) representerande 44 lägenheter och två bostadsrättslokaler. Ytterligare en extra stämma ägde rum den 28 november 2024. Då deltog 43 medlemmar (varav fyra med fullmakt) representerande 38 lägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar (föregående årsskifte 67).

Information om föreningens aktuella angelägenheter har lämnats på föreningens digitala plattform "Boappa". Medlemmar som inte använder datorer erhåller informationen i pappersform. Övervägande delen av medlemmarna är anslutna (50 av 51 lägenheter).

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Redin	ordförande
Elisabeth Juhlin	sekreterare
Sven Göransson	ledamot
Ulf Hugmark	ledamot
Mathias Ljungberg	ledamot
Christopher Eslander	suppleant
Laisa Hammarberg	suppleant avled juni 2024
Staffan Lindstrand	suppleant

I enlighet med stadgarna tecknas föreningens firma av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under år 2024 haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserade revisor Peter Svensson med auktoriserade revisor Josefin Riberth som suppleant, båda från Finnhammars Revisionsbyrå AB.

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

- 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 sorteringskärl i Miljörummet, installation bredbandsuttag i lägenheterna, Anticimex fuktbesiktning våtutrymmen (kök/badrum)
- 2023-24 Renovering tätskiktet på innergården
- 2024 Utbyte ventilationsfläktar för motionsrum och styrelserum, stamspolning i alla lägenheters kök/badrum, nytt låssystem, ny porttelefon

Utdrag ur underhållsplanen

- 2025-26 Energianalys, injustering av värmesystem, uppkoppling undercentral, byte gårdsfönster Nybrogathusets pl 5-7 och Majorsgathusets pl 4-5, utbyte garagefläkt, filmning och statusbedömning avloppsstammar, förbättring takavvattnings Majorsgathuset, bättringsåtgärder trapphus, utbyte belysning trapphus och källarkorridorer (LED), utbyte garageport och entrédörrar Majorsgatan, installation inbrotts-, brandlarm samt kameraövervakning, renovering av sophiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2024 har en större strukturförändring genomförts genom att föreningen har återköpt de två bostadsrättslokalerna i fastigheten om sammanlagt 1 996 kvm. Dessa lokaler har sedan genom en fastighetsreglering överlåtits till AB Industricentralen Östermalmstorg och är nu del av fastigheten Brunfisken 25. I och med överlåtelsen har en förlikning träffats i den tvist som tidigare förelåg mellan föreningen och Systembolaget. Föreningens fastighet är efter den genomförda överlåtelsen en renodlad bostadsfastighet. Överlåtelsen har haft en stor positiv inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har löst samtliga lån, beslutat om återbetalning av ursprungliga kapitalinsatser

samt **av**satt medel i ett framtida sparande. Med anledning av den genomförda överlåtelsen har två extra **förenings**stämmor genomförts under år 2024.

Förenings städavtal med Active Clean AB avslutades per sista augusti. Nytt städavtal har från och med **september** tecknats med Städia AB. Efter renoveringen av innergårdens tätskikt tecknades nytt trädgårdsavtal med **Green Rooms**. För snöskottning av trädgårdsgångarna finns avtal med Två Smälänningar AB och för **snöskottning** av yttertaket bevakningsavtal med Plåt & Byggkonsult Jan-Erik Svensson AB. Med Hald & Tesch Brand **AB** finns avtal om systematiskt brandskyddsarbete (SBA), 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. Elavtal finns **med** Vattenfall AB. För de sex hissarna och garageporten finns serviceavtal med AB City Hiss Stockholm.

Garage**st**ädningen, som brukar äga rum under våren, genomfördes först under sensommaren.

Under **år 2024** har de två råttfällorna (giljotiner med elektronisk övervakning), monterade i två avloppsrör som sitter i två **källarförråd**, gjort totalt 36 nedslag.

En ny **trädgårdsmöbel** till pergolan har införskaffats kompletterat med dynor och en dynbox. De gamla **trädgårdsmöblerna** såldes. Även en gasolgrill har inköpts och placerats vid pergolan.

En **besiktning** av fönstren mot innergården i två trappuppgångar genomfördes under våren. Resultatet visade att fönstren **på** de översta våningsplanen är mest utsatta av väder och vind medan de nedre anses ha en ytterligare livslängd **på** ungefär tio år. Beslut togs därför att dela in fönsterbytet i två etapper. Första etappen av fönsterbytet mot innergården genomförs under våren 2025 på plan 5-6-7 i A- och B-uppgångarna och på plan 4-5 i C-, D- och E-uppgångarna. Övriga lägenheter på lägre plan omfattar etapp två.

Fastighets**besiktning** ägde rum i anslutning till arbetet med en ny uppdaterad underhållsplan. Den nya underhållsplanen är gjord i Planima och omfattar de kommande 50 åren. Detta arbete genomfördes i slutet av augusti **tillsammans** med vårt förvaltarbolag Delagott.

Ett videok**on**ferenssystem har under hösten installerats i styrelserummet. Detta för att styrelsen skall kunna genomföra **team**smöten och göra presentationer.

Under **sommaren** skedde två inbrott i fastighetens källarutrymmen. Några medlemmars källarförråd och styrelserummet fick påhållning. Med anledning av inbrotten och förlust av fastighetsnycklar beslöts att investera i ett nytt nyckelsystem av hybridtyp, ILOQ S5 (metalliskt med inbyggt chip/tagg). Det var ett gediget arbete som under **början av hösten** genomfördes smidigt av leverantören Samuelsson & Partner AB. Vår låsfirma Stockholms Låsservice **City** AB administrerar fortsatt systemet.

Samtidigt **med** låsbytet beslöts att installera ett nytt porttelefonsystem med inbyggd kamera och taggläsarfunktion av märket Step**L**ock. Porttelefonen är kombinerad med det nya nyckelsystemet ILOQ.

För att **skydda** trapphusen på innergården togs beslut under oktober att installera ILOQ-taggläsare på dörrarna till B-, C-, D- och E-uppgångarna på innergården. Installationen kommer ske under år 2025.

För att ytterligare stärka säkerheten i fastigheten har beslut tagits att installera kameraövervakning (i garaget, källargången, A-entrén och entrén Majorsgatan), inbrottslarm (i styrelserummet, källarförrådsgångar) och brandlarm (i garage, källarförrådsgångar, tvättstuga, Miljörum). Installationen genomförs i början av år 2025. De medlemmar som deltog i den extra föreningsstämman i slutet av november delgavs muntligen denna information. Övriga medlemmar blev informerade via "Boappa". Samtliga medlemmar står bakom beslutet att införa kameraövervakning och att det är förenligt med integritetsintresset.

Stampsplning av avloppsledningar i samtliga lägenheters badrum och kök samt i de två bostadsrättslokalerna genomfördes under november. Åtgärden utförs vart femte år. Det sker i förebyggande syfte för att undvika avloppsstopp och för att förlänga livslängden på stammarna. Även en filmning av köks- och badrumsstammarna i två uppgångar skedde samtidigt för att få en bedömning av stammarnas skick. Filmning av stammarna i övriga uppgångar kommer att ske under nästa år. Då ska även filmning av dagvattenledningar/brunnar från innergården och de brunnar i garaget som kan ha haft ökad belastning under innergårdsprojektet att filmas. En statusbedömning av fastighetens stammar kommer därefter att göras.

Under hösten blev vi informerade av vår leverantör för drifthantering och fakturering Opigo/ChargeNode att de slutar arbeta med DEFA som produkt, vilket är det märke vi har på laddboxarna i garaget. Ny leverantör har därför behövt anlitas. DEFA har självt satt upp en organisation under namnet CloudCharge, som föreningen per sista december är ansluten till.

Föreningen har under ett flertal år arbetat med renoveringen av vår innergård. De sista arbetena skulle färdigställas under våren 2024. Några mindre åtgärder kvarstår att färdigställas på grund av att föreningen och den anlitate entreprenören inte är överens om slutförandet. Föreningens styrelse har därför beslutat att färdigställa de kvarstående arbetena i egen regi.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har under året skötts av Delagott Förvaltning AB.

Ekonomi

Årsavgifterna för lägenheter och lokaler samt hyran för garageplatserna höjdes med 10 procent från januari 2024. Detta på grund av kraftigt ökade kostnader för föreningen. Föreningens ekonomi förbättrades därefter avsevärt under året med anledning av den reavinst föreningen gjort genom den genomförda fastighetsöverlåtelsen. Föreningen löste efter genomförandet samtliga lån och är därefter skuldfri. Föreningen har ett ansevärt sparkapital och sparandet regleras i ett av den extra föreningsstämman i november antaget Placeringsreglemente. I samband med den extra föreningsstämman beslutades att huvuddelen av ursprungliga kapitalinsatser om 32 100 000 kr ska återbetalas till medlemmarna. Återbetalning kan ske tidigast den 11 december 2025. Det beslutades även att avgiftsfrihet ska tillämpas fram till årsstämman 2030. Driften av fastigheten finansieras fram till dess med hjälp av avkastningen på föreningens sparande och vid behov genom att nyttja delar av sparkapitalet.

Detaljer om föreningens finansiella ställning framgår av bifogad balansräkning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 914	4 944	4 628	4 018
Resultat efter finansiella poster, tkr	122 541	- 14 876	- 338	- 614
Soliditet ¹ , %	82	49.9	80.1	84.4
Räntekänslighet, %	0	5	2	2
Skuld/kvm totalyta	0	2 539	1 011	799
Energikostnad/kvm totalyta	121	115	109	97
Sparande/kvm totalyta	15 495	8	122	100
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	613	570	507
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	3 002	1 195	945
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	3	74	88	83
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				
Nyckeltal för bostadsrättsyta inkluderar avyttrade lokalytor.				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 24 600 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 000 000	3 800 000	1 960 314	- 12 112 576	- 14 876 043	25 771 695
Resultatdisposition enligt stämmans:						
Reservering fond för yttre underhåll			794 000	-794 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 754 314	2 754 314		0
Insatser	-14 800 000	-1 196 596				-15 996 596
Balanseras i ny räkning				-14 876 043	14 876 043	0
Årets resultat					99 688 247	99 688 247
Belopp vid årets utgång	32 200 000	2 603 404	0	- 25 028 305	99 688 247	109 463 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat (Fritt eget kapital)	- 25 028 304
Årets resultat	99 688 247
Totalt	74 659 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 750 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 750 000
Balanseras i ny räkning	74 659 943
Totalt	74 659 943

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 914 426	4 944 027
Övriga rörelseintäkter	3	127 194 914	1 051 243
Summa rörelseintäkter		132 109 340	5 995 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-6 139 561	-17 717 179
Administration och förvaltning	5	-2 269 450	-2 119 140
Personalkostnader	6	-159 161	-115 316
Avskrivningar		-383 449	-395 280
Summa rörelsekostnader		-8 951 621	-20 346 915
RÖRELSERESULTAT		123 157 719	-14 351 645
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378 701	65 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 008	-589 886
Summa finansiella poster		-616 307	-524 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 541 412	-14 876 043
RESULTAT FÖRE SKATT		122 541 412	-14 876 043
SKATTER			
Övriga skatter	7	-22 853 165	0
Summa skatter		-22 853 165	0
ÅRETS RESULTAT		99 688 247	-14 876 043

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	35 261 895	46 984 670
Summa materiella anläggningstillgångar		35 261 895	46 984 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 261 895	46 984 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 205 786
Övriga fordringar		108 298	1 149 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343 813	128 176
Summa kortfristiga fordringar		452 111	2 483 191
Kassa och bank			
Kassa och bank		98 242 463	2 196 195
Summa kassa och bank		98 242 463	2 196 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		98 694 574	4 679 386
SUMMA TILLGÅNGAR		133 956 469	51 664 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 803 404	50 800 000
Fond för yttre underhåll		0	1 960 314
Summa bundet eget kapital		34 803 404	52 760 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 028 304	-12 112 576
Årets resultat		99 688 247	-14 876 043
Summa fritt eget kapital		74 659 943	-26 988 619
SUMMA EGET KAPITAL		109 463 347	25 771 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	0	21 600 000
Leverantörsskulder		904 819	2 077 499
Skatteskulder	11	22 932 148	239 277
Övriga skulder		156 032	39 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	500 123	1 935 893
Summa kortfristiga skulder		24 493 122	25 892 361
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		24 493 122	25 892 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 956 469	51 664 056

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		123 157 719	-14 351 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet eller i den löpande verksamheten			
Avskrivningar		383 449	395 280
Kapitalvinst vid försäljning av lokaler		-126 803 023	
Summa		-3 261 855	-13 956 364
Erhållen ränta		378 701	65 488
Erlagd ränta		-995 008	-589 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 878 162	-14 480 762
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1 210 855	-321 851
Förändring av rörelseskulder		-2 652 404	1 557 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 319 711	-13 245 337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av lokaler		122 145 753	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		122 145 753	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna nya långfristiga lån		3 000 000	13 000 000
Amortering		-24 600 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 600 000	13 000 000
Årets kassaflöde		95 226 042	-245 337
Likvida medel vid årets början		3 016 422	3 261 760
Likvida medel vid årets slut		98 242 464	3 016 422

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Brunfisken 23 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.

Skatt

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

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

Resultaträkning

2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

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. Övriga intäkter ingår exceptionella intäkter som uppgår till 126 803 023kr. Intäkten beror på den kapitalvinst föreningen gjort genom den fastighetsöverlåtelse som det redogörs för i förvaltningsberättelsen.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnad

100

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 743 042	2 484 366
Lokaler	757 603	977 465
	3 500 645	3 461 831
Hysesintäkter		
Lokaler	33 400	31 871
Fastighetsskatt	870 833	950 000
Garage och p-platser	503 845	492 800
Laddplatser	5 702	2 243
	1 413 780	1 476 914
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	0	5 281
Totalt nettoomsättning	4 914 425	4 944 026

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Vinst vid avyttring av immateriella och materiella anläggningstillgångar	126 803 023	0
Erhållna bidrag	0	40 816
Försäkringsersättningar	339 854	70 000
Övriga ersättningar och intäkter	52 037	940 427
	127 194 914	1 051 243
Totalt övriga rörelseintäkter	127 194 914	1 051 243

I posten övriga rörelseintäkter ingår exceptionella intäkter som uppgår till 126 803 023 kr. Intäkten beror på den kapitalvinst föreningen gjort genom den fastighetsöverlåtelse som det redogörs för i förvaltningsberättelsen.

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	145 212	152 923
Uppvärmning	834 471	739 409
Vatten och avlopp	106 709	83 616
Sophämtning/grovsopor/återvinning	29 075	21 877
Sophämtning	35 229	32 912
	1 150 696	1 030 737
Funktionell anläggningservice		
Sotning	0	1 623
Hiss	162 917	46 625
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	3 788
Övrig funktionell anläggningservice	26 372	14 818
	189 289	66 854
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	67 968	125 870
Fastighetsskötsel extra	3 438	0
Fastighetsstäd	185 392	118 714
Trädgårdsskötsel	138 332	19 030
Snöröjning/sandning	31 001	32 996
Övriga köpta tjänster	23 665	5 093
	449 796	301 703
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	147 600	142 348
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	181 433	185 840
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 033 132	1 031 039
Övriga driftkostnader	16 334	3 058
	1 230 899	1 219 937
Reparationer		
Reparationer	103 891	135 900
Balkonger/altaner	0	221 565
Portar och lås	216 395	0
Vatten och avlopp	375 919	33 384
Vattenskada	0	12 997
	696 205	403 846
Underhåll		
Underhåll	0	314 367
Portar och lås	552 278	0
Markytor	1 722 798	14 237 388
	2 275 076	14 551 755
Totalt operativ drift och underhåll	6 139 561	17 717 180

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	86 250	125 656
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	104 485	104 556
Underhållsplan	83 500	0
Juridiska arvoden	1 129 129	1 286 735
	1 317 114	1 391 291
Revision		
Revisionsarvode	36 250	18 943
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	46 572	33 552
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	74 828	25 738
Konsultarvode	541 246	440 533
Bankkostnader	3 690	4 014
Övriga administrativa kostnader	10 540	0
Föreningsomkostnader	24 502	27 556
Övriga kostnader	128 459	51 855
	783 265	549 696
Totalt administration och förvaltning	2 269 451	2 119 138

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	137 293	112 999
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	21 868	2 317
Totalt personalkostnader	159 161	115 316

Not 7. Övriga skatter	2024	2023
Övriga skatter		
Övriga skatter	22 853 165	0
Totalt övriga skatter	22 853 165	0

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	52 800 000	52 800 000
Försäljningar/utrangeringar	- 12 782 377	- 0
Utgående anskaffningsvärden	40 017 623	52 800 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 815 330	- 5 420 050
Försäljningar/utrangeringar	1 443 051	0
Årets avskrivningar	- 383 449	- 395 280
Utgående avskrivningar	-4 755 728	-5 815 330
Utgående redovisat värde	35 261 895	46 984 670
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	138 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde mark	259 000 000	259 000 000
	397 000 000	397 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	302 000 000	302 000 000
Lokaler	95 000 000	95 000 000
	397 000 000	397 000 000

Taxeringsvärdet som redovisas inkluderar fortfarande de avstyckade lokalerna. Då fastighetsindelningen har förändrats, kommer ett nytt taxeringsvärde att fastställas av Skatteverket och redovisas i kommande årsredovisning.

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek			0	21 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			0	21 600 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-21 600 000
			0	0

Samtliga lån har amorterats.

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 150 000	31 150 000
Summa:	31 150 000	31 150 000

Not 11. Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld från försäljning	22 853 165	0
Fastighetsskatt/avgift	1 033 132	0
Preliminär skatt	-1 115 121	0
Skatteskuld	160 972	239 277
Summa	22 932 148	239 277

Skatteskulden är hög pga. försäljningen av lokal.

AA

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Elkostnader	10 797	19 821
Värmekostnader	116 920	111 379
Vatten och avlopp	14 656	13 969
Sophämtning	7 555	9 206
Övriga upplupna kostnader	229 484	260 634
Förutbetalda intäkter	79 914	1 337 796
Revisionsarvode	19 000	19 000
Sociala avgifter	21 797	21 797
Räntekostnader	0	142 291
Summa	500 123	1 935 893

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pågående tvist med Lawab.

Underskrifter

Stockholm den 24 / 4 2025

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Redin

Elisabeth Juhlin

Sven Göransson

Mathias Ljungberg

Ulf Hugmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04-28

Peter Svensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Brunfiskens 23**
Org.nr. 702002-9414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunfiskens 23 för år 2024-01-01— 2024-12-31.

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 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 revisionssed 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. 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, förfälskning, 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 Brunfisken 23 för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen 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, 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
- 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 2025-04-28



Peter Svensson
Auktoriserad revisor