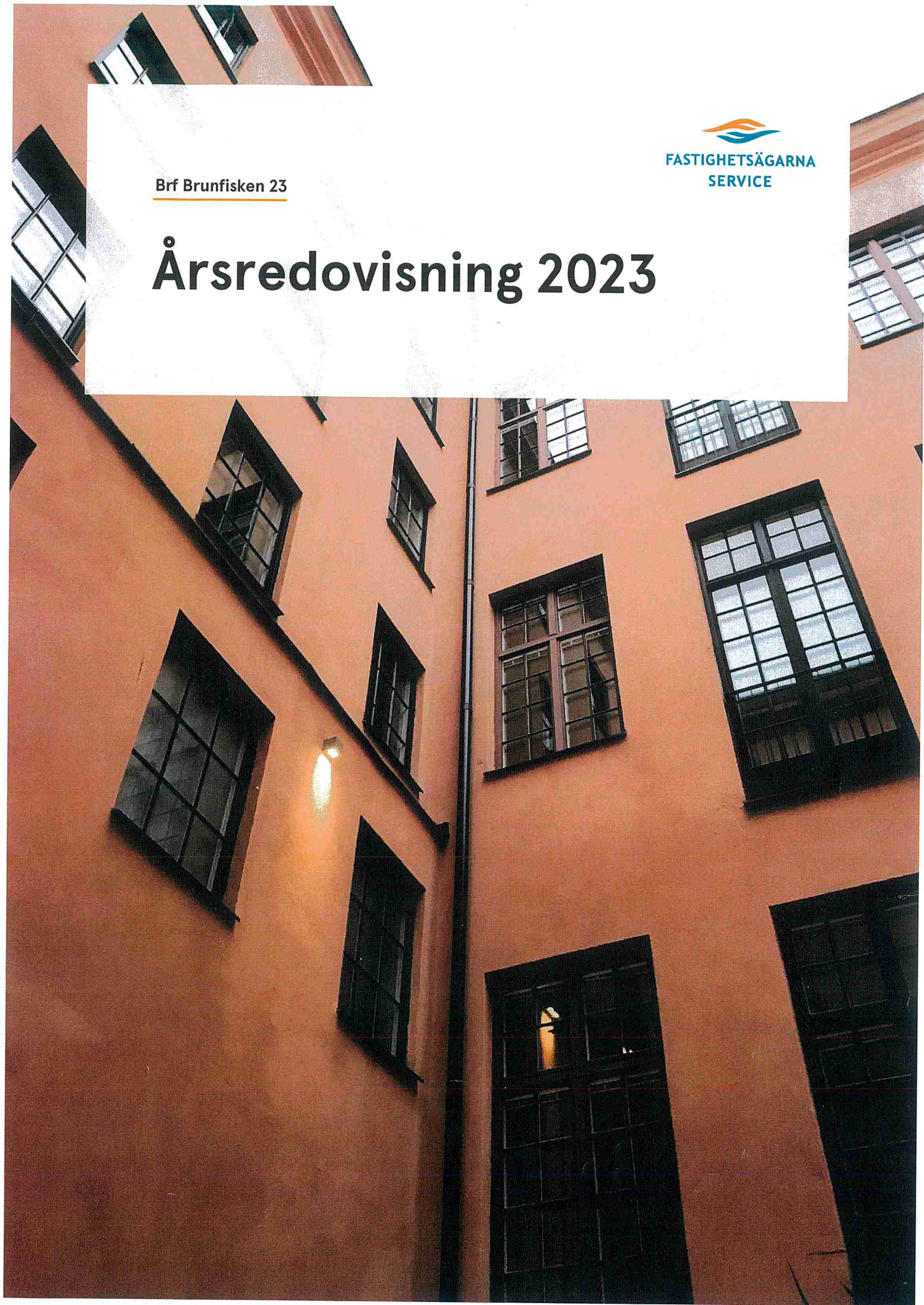


Brf Brunfisker 23


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23
702002-9414

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter redovisningsprinciper	11-12
Noter till resultaträkning	12-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23 (702002-9414) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 bebyggdes år 1979/1980. Marken innehas 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 två (A2:1, A4:2) överlåtelse skett under året.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 22 maj 2023. På stämman deltog 45 medlemmar (varav sju med fullmakt) representerande 37 lägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar (föregående årsskifte 68).

Information om föreningens aktuella angelägenheter har lämnats i medlemmarnas brevlådor, men oftast på föreningens digitala plattform - "Boappa". Den lanserades i mars och innehåller all nödvändig information om vår fastighet, vår förening och är ett snabbt och effektivt sätt att kommunicera med och mellan våra medlemmar. Medlemmar som inte använder datorer erhåller all information i pappersform. Övervägande delen av medlemmarna har anslutit sig (44 av 51 lägenheter).

Styrelsen har utgjorts av:

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

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

Styrelsen har under år 2023 haft tio protokollförda sammanträden.

På föreningsstämman valdes nya revisorer. Till ny revisor valdes 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

- 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 tätskiktstagret 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)
- 2023 Renovering tätskiktet på innergården, utbyte ventilationsfläktar för garage och gym/styrelserum

Utdrag ur underhållsplanen

- 2024 Energianalys, injustering av värmesystem, uppkoppling undercentral, byte av gårdsfönster, utbyte garagefläkt, spolning/filmning och statusbedömning avloppsstammar
- 2025 Utredning och ombyggnad takavvattning, bättringsåtgärder trapphus, utbyte belysning trapphus och källarkorridorer (LED), utbyte garageport och entrédörrar Majorsgatan

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 yttertakets 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 garage.

Både serviceavtalet för de sex hissarna med ThyssenKrupp Elevator Sverige AB och för garageporten med Kone AB avslutades under året. I stället har från hösten 2023 nytt serviceavtal tecknats med AB City Hiss Stockholm som tar hand om samtliga hissar och även garageporten.

Garagestädningen, som brukar äga rum under våren, blev på grund av renoveringen av innergårdens tätskikt inställd.

Under år 2023 har de två råttfällorna (giljotiner med elektronisk övervakning), monterade i två avloppsrör som sitter i två källarförråd, gjort totalt 20 nedslag.

Ett kraftigt skyfall i början av augusti fick till följd att vatten trängde in i källargångarna och i lägenhetsförråden samt även i A-hissens schakt. Efter avstämning med sakkunniga och de som direkt var på plats vid skyfallet, blev slutsatsen att ett renslock som sitter i dagvattenröret i ett av lägenhetsförråden lossnade av den kraftiga tillströmningen av vattnet. Belastningen blev extra kraftig på dagvattenledningen eftersom vattnet direkt transporterades från väderskyddet på gården till dagvattenssystemet. Normalt fördröjs vattenmassorna av att regnvatten fångas upp av jord, grus, gräs och buskar innan det rinner ner i dagvattenbrunnarna. Samtliga renslock i tre förråd har förstärkts. Anticimex satte in avfuktare i de två källarförråden och lät dem vara igång under en månad.

Den årliga fastighetsbesiktningen ägde rum i slutet av september med Fastighetsägarna. Inget anmärkningsvärt framkom.

I februari 2023 påbörjades renoveringen av innergården. Föreningen har under ett flertal år arbetat med detta projekt. Under slutet av år 2022 färdigställdes med hjälp av Sweco ett upphandlingsunderlag och en upphandling genomfördes. Valet föll i konkurrens på Lawab AB. Sweco har även tillhandahållit en projektledare som föreningens representant i projektet. Initialt har all uppbyggnad rivits, därefter har ny fallbetong gjutits och därefter har ett nytt tätskikt lagts på den underliggande betongen. Alla dagvattenbrunnar och avloppsrör för dagvatten har bytts ut. Slutligen har den nya innergården utformats. Projektet som skulle varit klart under det tredje kvartalet har blivit kraftigt försenat, dels på grund av nödvändiga tilläggsarbeten, dels på grund av att arbetet tagit längre tid än vad entreprenören planerat. De sista arbetena väntas färdigställas under våren 2024. Renoveringen är den enskilt största underhållsåtgärd som föreningen hittills genomfört. Kostnaden för projektet har överstigit budget med ca 20 procent.

Föreningen har under en längre tid försökt nå en lösning gällande Systembolagets andrahandsuthyrning till Axfood/Hemköp. Målsättningen har varit att vi ska hitta en lösning som innebär att Hemköp kan vara kvar i sina lokaler. Föreningsstämman 2023 gav styrelsen mandat att förhandla fram en lösning som innebär att föreningen renodlas och enbart innehåller bostäder upplåtna med bostadsrätt. Vi är nu nära 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. Styrelsen har som målsättning att under början av år 2024 presentera ett förslag till lösning som ska godkännas av två föreningsstämmor.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Dessa tre avtal sades upp under sommaren. Nytt avtal för dessa tre tjänster har tecknats med Delagott Förvaltning AB. Avtalet börjar gälla från den 1 januari 2024. Delagott, som är specialiserade på bostadsrättsföreningar, drivs på franchisebasis.

Ekonomi

Årsavgifterna för lägenheter och lokaler samt hyran för garageplatserna höjdes med 10 procent från januari 2023. Detta på grund av kraftigt ökade kostnader för föreningen - bl.a. för fastighetsskötsel och förvaltningskostnader och även kostnader för el, fjärrvärme, vatten och avfall. Därutöver ökade föreningens räntekostnader med anledning av det förändrade ränteläget och upptagande av nya lån.

Även från januari 2024 kommer årsavgifterna för lägenheter och lokaler att behöva höjas med 10 procent (hyran för garageplatserna blir dock oförändrad). Huvudorsaken är högre driftskostnader och högre räntekostnader. Vår budget är balanserad, vilket innebär att full täckning finns för alla våra kostnader inklusive räntekostnader för våra nya lån. Däremot kommer inget utrymme att finnas för amortering. Om vi skulle amorterat så hade ytterligare höjning behövt göras.

Föreningen har under året tagit upp nya lån hos Stadshypotek på 13 miljoner kronor. Per sista december uppgick den totala belåningen till 21,6 miljoner kronor. Samtliga lån har 90-dagars räntebindning. Den utökade belåningen har varit nödvändig för att finansiera renoveringen av innergården.

På föreningsstämman i maj fick styrelsen mandat att utöka låneramen med ytterligare fem miljoner kronor. Detta i fall de slutliga kostnaderna för innergårdsprojektet skulle överstiga dåvarande kalkyl. Låneramen skulle även möjliggöra att föreningen kan hålla en likviditet på två miljoner kronor. Av tidigare stämmor sammanlagt beviljade 15 miljoner konor har hela utrymmet utnyttjats.

Avskrivning sker enligt plan med 395 280 kr.

Föreningen betalade i fastighetsskatt 1 031 039 kr (bostäder 81 039 kr, lokaler 950 000 kr).

Detaljer om föreningens finansiella ställning framgår av bifogad balansräkning.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som avser renoveringen av innergården. Dessa är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 944	4 628	4 018	4 016
Resultat efter fin. poster (tkr)	-14 876	-338	-614	663
Soliditet (%)	49,9	80,1	84,4	82,6

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	613	570	507	507
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 539	1 011	799	893
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	3 002	1 195	945	1 056
Sparande per kvm totalyta tkr)	8	122	100	124
Räntekänslighet (%)	5	2	2	2
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	115	109	97	79
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	74	88	83	88

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	2 146 000	-11 960 665	-337 597	40 647 738
Resultatdisposition enl. föreningsstämma						
Förändring av fond för yttre underhåll			-185 686	185 686		
				-337 597	337 597	
Årets resultat					-14 876 043	-14 876 042
Belopp vid årets utgång	47 000 000	3 800 000	1 960 314	-12 112 576	-14 876 043	25 771 696

86 4711

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 112 576
Årets resultat	<u>-14 876 042</u>
Totalt	-26 988 618
Avsättning till yttre fond (0,2% av tax värde)	794 000
Uttag ur yttre fond	-2 754 314
Balanseras i ny räkning	<u>-25 028 304</u>
Summa	-26 988 618

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

SG 44 M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 944 028	4 628 185
Övriga rörelseintäkter	3	1 051 243	53 405
Summa rörelseintäkter		5 995 271	4 681 590
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-18 921 226	-4 329 918
Övriga externa kostnader	5	-915 094	-50 399
Personalkostnader och arvoden	6	-115 316	-159 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 280	-395 280
Summa rörelsekostnader		-20 346 916	-4 934 612
Rörelseresultat		-14 351 645	-253 022
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	23 566
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 488	10 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 886	-118 347
Summa finansiella poster		-524 398	-84 575
Resultat efter finansiella poster		-14 876 043	-337 597
Resultat före skatt		-14 876 043	-337 597
Årets resultat		-14 876 043	-337 597

SB 14-10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 984 670	47 379 950
Summa materiella anläggningstillgångar		46 984 670	47 379 950
 Summa anläggningstillgångar		 46 984 670	 47 379 950
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 205 786	-
Övriga fordringar	8	1 149 229	1 292 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 176	94 659
Summa kortfristiga fordringar		2 483 191	1 387 197
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 196 195	2 009 892
Summa kassa och bank		2 196 195	2 009 892
 Summa omsättningstillgångar		 4 679 386	 3 397 089
 SUMMA TILLGÅNGAR		 51 664 056	 50 777 039

 44 km

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 800 000	50 800 000
Fond för yttre underhåll		1 960 314	2 146 000
Summa bundet eget kapital		52 760 314	52 946 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 112 576	-11 960 665
Årets resultat		-14 876 043	-337 597
Summa fritt eget kapital		-26 988 619	-12 298 262
Summa eget kapital		25 771 695	40 647 738
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 600 000	8 600 000
Leverantörsskulder		2 077 499	240 965
Skatteskulder		239 277	157 402
Övriga skulder		39 692	97 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 935 893	1 033 893
Summa kortfristiga skulder		25 892 361	10 129 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 664 056	50 777 039

86 44/11

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 351 644	-253 023
Avskrivningar	395 280	395 280
Erlagd ränta och räntetäkter	-524 399	-84 574
	<u>-14 480 763</u>	<u>57 683</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 480 763	57 683
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-321 851	21 252
Ökning av rörelseskulder	1 557 276	766 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 245 338	844 948
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	13 000 000	2 000 000
Amortering av låneskulder	-	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 000 000	1 800 000
Årets kassaflöde	-245 338	2 644 948
Likvida medel vid årets början	3 261 760	616 811
Likvida medel vid årets slut	3 016 422	3 261 759

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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 484 367	2 266 149
Årsavgifter, lokaler	1 927 465	1 838 605
Hyror, lokaler	31 870	28 750
Hyror, garage	492 800	481 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 281	8 931
Övriga hyresintäkter	2 245	4 750
	<u>4 944 028</u>	<u>4 628 185</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	40 816	-
Försäkringsersättning	70 000	-
Vidarefaktureringskostnad	900 250	-
Övrigt	40 177	53 405
Summa	<u>1 051 243</u>	<u>53 405</u>

86 44 m

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	134 615	138 823
Städning	118 714	121 460
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 580	37 966
Trädgårdsskötsel	19 030	74 106
Snöröjning	32 996	45 573
Sotning	1 623	-
Reparationer	403 847	301 233
El	152 923	221 006
Uppvärmning	739 409	640 245
Vatten	83 616	68 744
Sophämtning	54 789	98 598
Försäkringspremie	185 840	166 162
Fastighetsavgift bostäder	81 039	77 469
Fastighetsskatt lokaler	950 000	950 000
Övriga fastighetskostnader	56 354	52 754
Kabel-tv/Bredband/IT	142 348	114 850
Förvaltningsarvode ekonomi	115 821	113 463
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 835	597
Panter och överlåtelse	7 219	12 683
Förvaltningsarvode teknik	104 556	94 217
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	14 303
Juridiska åtgärder*	894 454	180
Övriga externa tjänster	18 864	5 800
	<u>4 369 472</u>	<u>3 350 232</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	103 193
VA/Sanitet	15 178	-
Värme	21 737	-
Ventilation	226 361	10 722
Hissar	36 975	-
VVS-installationer	10 565	161 297
Fönster	3 550	-
Mark**	14 237 388	-
Gård**	-	704 474
	<u>14 551 754</u>	<u>979 686</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>18 921 226</u>	<u>4 329 918</u>

* Högre juridiska kostnader år 2023 pga den planerade försäljningen av bostadsrättslokaler.

** Avser en engångspost för renovering av innergård.

86 ut m

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	33 552	27 454
Konsultarvode*	440 533	4 289
Advokat och rättegångskostnader	392 281	-
Fastighetsvärdering	29 784	-
Revisionsarvode	18 944	18 656
Summa	915 094	50 399

* Merparten av konsultarvode avser 3D-bildning.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	112 999	120 000
Sociala kostnader	2 317	39 015
	115 316	159 015

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-5 420 050	-5 024 770
-Årets avskrivning enligt plan	-395 280	-395 280
	-5 815 330	-5 420 050
Redovisat värde vid årets slut	46 984 670	47 379 950
Taxeringsvärde		
Byggnader	138 000 000	138 000 000
Mark	259 000 000	259 000 000
	397 000 000	397 000 000
Bostäder	302 000 000	302 000 000
Lokaler	95 000 000	95 000 000
	397 000 000	397 000 000

SGT *AM*

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skatt	80 907	515
Transaktionskonto Fastighetsägarna	820 225	1 251 868
Moms	248 097	40 155
Summa	1 149 229	1 292 538

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	2 196 195	2 009 892
Summa	2 196 195	2 009 892

Not 10 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

Långgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-01-30	4,69%	5 000 000	-
Stadshypotek AB	2024-01-24	4,75%	5 000 000	-
Stadshypotek AB	2024-03-05	4,75%	3 000 000	-
Stadshypotek AB	2024-01-11	4,79%	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-20	4,60%	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek AB	2024-01-11	4,79%	2 200 000	2 200 000
			21 600 000	8 600 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	21 600 000	8 600 000
Långfristig skuld	-	-
	21 600 000	8 600 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 337 796	498 100
Övriga upplupna kostnader	598 097	535 793
Summa	1 935 893	1 033 893

86 ut M

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

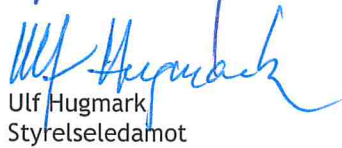
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

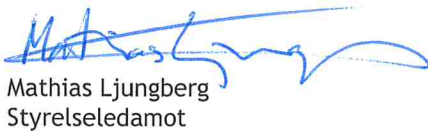
Föreningen har under februari 2024 ingått avtal om återköp av de två bostadsrättslokalerna och ingått en överenskommelse om fastighetsreglering med mera innebärande att del av fastigheten innehållande lokalerna på 1 996 kvm överläts till Industricentralen Östemalmstorg AB. Avtalen skall underställas två föreningsstämmor för att vara gällande. En extra föreningsstämma den 11 mars 2024 godkände enhälligt avtalspaketet. Avtalen skall även bekräftas av den ordinarie föreningsstämman.

Underskrifter

Stockholm den 28 mars 2024


Anders Redin
Styrelseordförande


Ulf Hugmark
Styrelseledamot


Mathias Ljungberg
Styrelseledamot


Elisabeth Juhlin
Styrelseledamot


Sven Göransson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024


Peter Svensson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



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.

88 4/10



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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 resulta-

tet 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23**

Org.nr. 702002-9114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23 för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Bostadsrättsföreningen Brunfisken 23 för år 2023-01-01—2023-12-31 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 2024-04-05

Peter Svensson
Auktoriserad revisor