



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brofästet 1

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-14.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUNÖ 7:161	1994	Österåker
RUNÖ 7:34	2018	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam via S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus. Värdeåret är 1994.

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 7 341 kvm. Byggnadernas totalyta är 7341 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Koppe	Ordförande
Birgitta Jillestam	Styrelseledamot
Håkan Kring	Styrelseledamot
Manne Kesti	Styrelseledamot
Olle Hellgren	Styrelseledamot
Roger Johansson	Suppleant
Lotten Norin	Suppleant

Valberedning

Claes Rabenius sammankallande

Birgitta Jillestam

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ola Trané Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Mycket underhållsarbete är genomfört av medlemmarna under städdagarna. T.ex. underhåll av gårdar, gångvägar samt dagvattenbrunnar, parkeringsplatser etc.
Ibruktagning av lokaler. Gym med nya maskiner, föreningslokal städat. möblerat och öppnat!
Gamla utdömda lekplatsen borttagen och ytan ändrat till genomsam odlingsplats.
Installation av 13 ytterligare laddplatser för laddbara fordon.
- 2023** ● Årligt underhåll av backventiler samt pumpgröpar
Färdigställning av föreningens nya lokaler efter lägenhetsprojektet
Nya ventilationsaggregat med styrning installerade i de 4 punkthusen
Målning av parkeringsplatser
Ett antal underhållsarbetet genomfört av medlemmar under städdagarna. T.ex. underhåll av gårdar, gångvägar samt dagvattenbrunnar
Bastu öppnat till bruk efter hjälp från medlemmarna för att färdigställa den
Installation av ny expansionskärl
Besiktning av hissar
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
- 2022-2023** ● Byte till Led-ljuskällor - Styrelsen har beställt och bytt ut kontinuerligt alla föreningens ljuskällor till LED för att spara energi. Detta sker löpande.
- 2022** ● Nedtagning av ruttnad täd - Borttagning av den stora kastanjen mellan hus 18 och 22 som hade ruttnat inuti och behövde tas bort för allas säkerhet.
Spolning av stammarna i samtliga hus
Polering av golv i entréer samt på våningsplan i punkthusen - Förlänger livslängden samt underlättar rengöring.
Installation av laddstolpar - Föreningen har installerat laddstolpar för el/hybridbilar vid platserna 50-55.
- 2021** ● Renovering av oljeskador på visa P-platser - Asfaltering av de P-pltser som drabbats av oljeskador från läckande bilar
Vibrationsdämpning av de fyra avloppspumparna - För att minska ljudnivån från pumparna monterades vibrationsdämpare på samtliga skärande pumpar
Renovering av utomhuspoolens ytskikt - Montering av "poolliner", dvs en 1,5 mm polyesterarmerad duk som svetsades på plats
- 2000-2020** ● Tidigare genomförda underhållsarbeten - Se tidigare årsredovisningar

Planerade underhåll

- 2025** ● Årligt underhåll av backventiler samt pumpgröpar
Besiktning av hissar
Förstudie dränering
Målning av fönsterbläck (flagnade)
Radonmätning

Avtal med leverantörer

Bredbandstjänster	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnätsleverantör	EON
Energistyrning	Egain Sweden
Fastighetsel	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Svefab
Finansiell rådgivning	Finopti
Fjärrvärme	EON
Hisservice	Hissgruppen
IP-Telefoni	Telenor
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna, SBC
Kabel-TV	Telenor
Lokalvård	Ojas städservice
Låsservice	Berga Lås o Larm
Lägenhetsförteckning	SBC
Parkeringsövervakning	P-service
Pumpservice	Kero Pump
Snö- och is borttagning från taken	H Norrplåt
Snöröjning och sandning	Peab Anläggning
Sommarunderhåll av utemiljön	L8's Gröna Fingrar
Sophämtning	Roslagsvatten
Stamspolning	Stockholms Spol & Sug
Teknisk förvaltning (underhållsplan)	Sveriges Fastighetsförvaltning AB
Vatten och Avlopp	Roslagsvatten
VVS arbeten	DNA Bygg

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Runö GA:18, med en andel på 62%.

Samfälligheten förvaltar avloppsledningen under Kanalvägen..

Övrig verksamhetsinformation

Våra föreningslokaler är nu fullt i bruk efter lägenhetsprojektet. Föreningen tackar alla de medlemmar som har lagt in arbete och hjälpt till att komplettera gymmet med ny (bra begagnad) utrustning samt hjälpt att städa och möblera nya samlingslokalerna.

Det är även värt att lyfta fram allas värdefullt arbete under städdagarna. Det har även gjorts arbete för att hålla föreningen i bra skick samt för att lyfta vår gemensamma miljö utanför städdagarna! Ni medlemmar har möjliggjort att vi har kunnat kapa övervuxna buskar, ta bort gamla lekparken, grusa vid fasaderna osv. Det är arbete som hjälper otroligt mycket ekonomiskt! Styrelsen vill lyfta fram alla ni som har hjälpt till! Utan er insats hade vi inte kunnat genomföra allt som behövdes!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen hade 4 av 5 lån som behövde omsättas under året. Två pga. styrelsen valde korta räntor under 2023 för att hitta bättre läge att binda räntan samt två lån som löpte ut med längre bindningstider under 2024. Två till våren och två till hösten. Alla dessa valde styrelsen med rådgivning från Finopti att binda på olika långa räntor. Syftet med detta var att säkra kostnadsnivån för föreningen. Under 2025 kommer endast 1 av 5 lån behöva omförhandlas. Detta ger föreningens ekonomi bra stabilitet och förutsägbarhet!

Styrelsen har även uppdaterat flerårsprognosen och jobbar med Finopti att hitta den bästa räntelösningen för föreningen även i framtiden. Vi jobbar även med andra leverantörer med att omförhandla våra existerande avtal.

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

Övriga uppgifter

Erik Koppe är ordförande för föreningen. Han har haft det övergripande ledningsansvaret samt skött arbetet med flerårsplanering. Han har skött kontakterna med bankerna, försäkringsbolagen samt mot våra tekniska förvaltare och SBC. Han har också skött arbetet med flerårsplanering.

Birgitta Jillestam har varit mötessekreterare och har under året ansvarat för föreningens parkeringskontrakt, lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd till gästparkeringar, tags till poolen samt skött handkassan. Vidare har hon skött välkomsthändingar till nya medlemmar samt välkomnat dessa vid inflyttning. I övrigt har hon arbetat med medlemsstöd i olika former.

Håkan Kring har genomfört uppdrag i skötseln av utemiljön samt varit föreningens kontaktperson gentemot leverantörens trädgårdsansvarige.

Manne Kesti har skött och ansvarat för arbetet kring budget, finansiell planering, redovisning samt uppföljning av ekonomin. Vidare ansvarat för bokslut, årsredovisning, upphandlingar, omsättning av lån och haft det övergripande ansvar för föreningens IT struktur.

Olle Hellgren har bl.a. under året ansvarat för OVK planering och upphandling. Han har medverkat i budget, finansiell planering och övergripande hanterat föreningens underleverantörsavtal samt omförhandling av dessa.

Lotten Norin har hjälpt med flera ärenden kring fastigheterna samt hjälpt Birgitta med löpande ärenden.

Roger Johansson tillträdde som suppleant vid årsmötet. Han har deltagit i föreningens upphandlingar samt tagit leverantörsansvar för vinterunderhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 758 792	6 632 746	6 306 611	6 356 788
Resultat efter fin. poster	392 218	-265 080	1 396 148	1 668 716
Soliditet (%)	37	35	34	32
Yttre fond	15 556 446	15 610 755	15 566 817	13 611 489
Taxeringsvärde	110 000 000	110 000 000	110 000 000	83 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	812	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	89,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 059	8 477	8 4540	8 755
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 059	8 477	8 540	8 755
Sparande per kvm totalyta, kr	158	111	327	348
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	22	17	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	111	105	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	67	60	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	200	183	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	2,48	-	-
Räntekänslighet (%)	9,38	10,27	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 682 860	-	57 290	9 740 150
Upplåtelseavgifter	1 948 130	-	1 000 000	2 948 130
Fond, yttre underhåll	15 610 755	-274 309	330 000	15 666 446
Balanserat resultat	6 512 585	9 229	-330 000	6 191 813
Årets resultat	-265 080	265 080	392 218	392 218
Eget kapital	33 489 249	0	1 449 508	34 938 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 521 814
Årets resultat	392 218
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 000
Totalt	6 584 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	6 584 031

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 758 792	6 632 746
Summa rörelseintäkter		6 758 792	6 632 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 547 716	-4 191 479
Övriga externa kostnader	8	-308 317	-290 018
Personalkostnader	9	-214 915	-170 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-812 556	-804 600
Summa rörelsekostnader		-4 883 504	-5 456 317
RÖRELSERESULTAT		1 875 288	1 176 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		139 126	81 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 622 196	-1 523 332
Summa finansiella poster		-1 483 070	-1 441 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		392 218	-265 080
ÅRETS RESULTAT		392 218	-265 080

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 21	89 034 462	89 835 066
Markanläggningar	12	20 899	32 851
Pågående projekt	14	150 378	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 205 739	89 867 917
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 210 739	89 872 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 270	40 206
Övriga fordringar	16	2 304 191	3 015 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	179 781	0
Summa kortfristiga fordringar		2 534 241	3 055 970
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	1 092 286	1 017 422
Summa kortfristiga placeringar		1 092 286	1 017 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 301 929	2 243 284
Summa kassa och bank		2 301 929	2 243 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 928 456	6 316 676
SUMMA TILLGÅNGAR		95 139 195	96 189 592

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 688 280	11 630 990
Fond för yttre underhåll		15 666 446	15 610 755
Summa bundet eget kapital		28 354 726	27 241 745
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 191 813	6 512 585
Årets resultat		392 218	-265 080
Summa fritt eget kapital		6 584 031	6 247 504
SUMMA EGET KAPITAL		34 938 757	33 489 249
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	47 940 000	11 050 000
Summa långfristiga skulder		47 940 000	11 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	11 250 000	50 140 000
Leverantörsskulder		232 168	546 900
Skatteskulder		15 864	20 749
Övriga kortfristiga skulder		-4	111 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	762 410	830 720
Summa kortfristiga skulder		12 260 438	51 650 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 139 195	96 189 592

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 875 288	1 176 429
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	812 556	804 600
	2 687 844	1 981 029
Erhållen ränta	139 126	81 823
Erlagd ränta	-1 703 426	-1 419 340
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 123 544	643 512
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-193 950	37 626
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-418 675	336 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510 918	1 018 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 378	-970 000
Förvärv av finansiella tillgångar	-74 864	-1 017 421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-225 242	-1 987 421
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 057 290	2 062 710
Amortering av lån	-2 000 000	-450 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-942 710	1 612 110
ÅRETS KASSAFLÖDE	-657 034	642 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 249 768	4 607 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 592 734	5 249 768

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brofästet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	6,67 %
Byggnad	0,82 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 067 620	5 738 610
Hysesintäkter garage	890	0
Hysesintäkter p-plats	361 343	320 077
Bredband	243 576	243 576
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	-1 830	0
Övriga intäkter	376	2 000
Parkering	57 440	51 160
Pantsättningsavgift	7 401	7 875
Överlåtelseavgift	19 702	13 130
Administrativ avgift	2 276	0
Vidarefakturerade kostnader	0	256 318
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	6 758 792	6 632 746

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	194 964	185 126
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 612	15 148
Fastighetsskötsel gård enl avtal	163 174	192 841
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 800
Larm och bevakning	0	313
Städning enligt avtal	78 300	70 466
Städning utöver avtal	0	5 000
Hissbesiktning	9 860	9 678
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	50 875	47 740
Gårdkostnader	7 499	3 654
Gemensamma utrymmen	13 345	3 741
Garage/parkering	3 126	0
Snöröjning/sandning	262 475	390 615
Serviceavtal	50 299	60 297
Förbrukningsmaterial	1 635	23 103
Summa	860 164	1 022 522

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 397	152 318
Trapphus/port/entr	0	2 094
Dörrar och lås/porttele	10 492	22 886
Bastu/pool	62 165	41 234
VVS	71 774	35 898
Värmeanläggning/undercentral	0	10 747
Ventilation	11 897	13 219
Elinstallationer	6 778	5 733
Hissar	58 017	31 713
Fönster	4 420	0
Mark/gård/utemiljö	7 338	3 568
Garage/parkering	3 235	0
Vattenskada	56 181	421 510
Summa	303 694	740 920

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bastu/pool	0	11 424
Ventilation	0	262 885
Summa	0	274 309

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	200 265	159 989
Uppvärmning	899 301	801 047
Vatten	580 515	481 259
Sophämtning/renhållning	232 616	198 578
Grovsopor	4 386	22 158
Summa	1 917 083	1 663 031

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 066	75 290
Kabel-TV	48 266	39 901
Bredband	170 183	213 428
Fastighetsskatt	166 260	162 078
Summa	466 775	490 697

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 164	3 487
Tele- och datakommunikation	7 067	5 686
Inkassokostnader	2 577	573
Revisionsarvoden extern revisor	30 406	26 434
Fritids och trivselkostnader	8 274	3 713
Föreningskostnader	19 083	20 296
Förvaltningsarvode enl avtal	118 834	114 032
Överlåtelsekostnad	17 196	15 888
Pantsättningskostnad	7 449	7 875
Korttidsinventarier	4 744	16 289
Administration	11 432	20 047
Konsultkostnader	76 091	47 769
Bostadsrätterna Sverige	0	7 930
Summa	308 317	290 018

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	155 500	115 900
Löner till kollektivanst	21 450	23 575
Lön - fastighetsskötare	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	37 965	28 745
Summa	214 915	170 220

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 621 972	1 523 260
Dröjsmålsränta	184	21
Kostnadsränta skatter och avgifter	40	0
Övriga räntekostnader	0	51
Summa	1 622 196	1 523 332

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 712 206	105 742 206
Årets inköp	0	970 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 712 206	106 712 206
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 877 139	-16 084 491
Årets avskrivning	-800 604	-792 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 677 743	-16 877 139
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 034 462	89 835 066
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 500 000</i>	<i>9 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	110 000 000	110 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 210	179 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 210	179 210
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-146 359	-134 407
Årets avskrivning	-11 952	-11 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-158 311	-146 359
Utgående restvärde enligt plan	20 899	32 851

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 026	104 026
Utgående anskaffningsvärde	104 026	104 026
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-104 026	-104 026
Utgående avskrivning	-104 026	-104 026
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	150 378	0
Färdigställt under året	150 378	0
Vid årets slut	150 378	0

Laddstolpar, bidrag är sökt men inte erhållet under året.

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 386	9 280
Transaktionskonto	1 220 505	1 938 310
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 304 191	3 015 764

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	34 143	0
Förutbet fast skötsel	44 502	0
Förutbet kabel-TV	5 714	0
Förutbet bredband	57 514	0
Upplupna intäkter	37 908	0
Summa	179 781	0

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	1 092 286	1 017 422
Summa	1 092 286	1 017 422

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-06-01	3,49 %	14 000 000	15 600 000
SBAB	2025-05-09	0,91 %	11 050 000	11 250 000
Danske Bank	2026-09-30	2,59 %	13 100 000	13 300 000
Danske Bank	2026-09-30	2,59 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2028-06-01	3,49 %	11 040 000	11 040 000
Summa			59 190 000	61 190 000
Varav kortfristig del			11 250 000	50 140 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 190 000 kr.

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

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	15 249	122 500
Uppl kostn el	18 914	0
Uppl kostnad Värme	98 292	0
Uppl kostn räntor	74 487	155 717
Förutbet hyror/avgifter	555 468	552 503
Summa	762 410	830 720

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

74 467 400

2023-12-31

100 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

Birgitta Jillestam
Styrelseledamot

Erik Bruno Koppe
Ordförande

Håkan Yngve Kring
Styrelseledamot

Manne Kalervo Kesti
Styrelseledamot

Olle Karl-Olof Hellgren
Styrelseledamot

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

Borevision
Ola Trané
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 15:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 12:27

DOCUMENT ID:

SkZgH9mOnJl

ENVELOPE ID:

Hy-kBcXOn1g-SkZgH9mOnJl

DOCUMENT NAME:

Brf Profästet 1, 716422-0357 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA JILLESTAM togittan@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 13:01 19.03.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.59.233
2. Erik Bruno Koppe erik.koppe56@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 14:08 19.03.2025 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.60.138
3. Manne Kalervo Kesti manne.kesti@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 18:20 19.03.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.72
4. Olle Karl-Olof Hellgren olle.hellgren@cuben.eu	Signed Authenticated	20.03.2025 07:11 20.03.2025 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.59.20
5. Håkan Yngve Kring hakankring55@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 15:17 21.03.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.39.36
6. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	21.03.2025 15:33 21.03.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brofästet 1, org.nr. 716422-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Brofästet 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Brofästet 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 15:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2025 12:27

DOCUMENT ID:

Byxrcm_hkx

ENVELOPE ID:

SJlyHq7un1l-Byxrcm_hkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Brofästet 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	 Signed	21.03.2025 15:35	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.03.2025 15:34	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed