

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brunn
769604-7260



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Parklyckan 3 i Örebro kommun består av radhus och stadsvillor med totalt 28 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

10 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 562 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1999-2001. Värdeår 2001.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Parklyckans samfällighetsförening (717908-4756). Samfälligheten omfattar grönområden, vägar, vattenförsörjning, avloppsanläggning, elledningar och belysning, carportar, renhållning, radio-TV mm. Brf Brunnens andel i samfälligheten är 28/73-delar.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningar har en underhållsplan upprättad 2016 (uppdaterad 2024-02-14) som sträcker sig till och med 2035. Bedöms aktuell.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-03-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Johansson	Ledamot	Ordförande
Margareta Landin	Ledamot	
Alexander Sundén	Ledamot	
Ing-Marie Gustafsson	Ledamot	
Liselott Westerlund	Ledamot	
Christina Andersson	Suppleant	
Liselott Bäckström	Suppleant	

Vid stämman avgick Anders Jonsson och Erja Forsling ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 35 630 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Urban Johansson	WeAudit Sweden AB
-----------------	-------------------

Valberedning

Vivianne Alm	Sammanställande
Charlotta Ruhne	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-01-26.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.
Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat en byggnation av ett cykelförråd vilket beräknas vara klart under 2025, nedlagda kostnader under 2024 har uppgått till 300 869 kr.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen har under de två senaste åren uppvisat kassaflödesmässiga underskott. Under 2023 var detta ett resultat av ökade räntekostnader, vilket påverkade såväl kassaflödet som resultatet negativt. För 2024 är det negativa kassaflödet hänförligt till en investering i ett nytt cykelförråd, där upparbetade kostnader redovisas under posten "Pågående nyanläggning" i balansräkningen.

Föreningen planerar att finansiera framtida underhåll genom en kombination av eget kassaflöde och lånefinansiering. De underhållsåtgärder som är planerade för de kommande fem åren, enligt den upprättade underhållsplanen, beräknas uppgå till cirka 3 275 000 kronor.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 14%. Genomsnittlig årsavgift är 730 kr per m². Ingen avgiftshöjning är planerad för år 2025.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2001. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För småhus uppgår fastighetsavgiften till 9 525 kr per bostadshus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 869	1 646	1 646	1 640
Resultat efter finansiella poster	9	-217	21	246
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	640	640	640
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	82,6	85,7	85,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 348	5 442	5 533	5 817
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 348	5 442	5 533	5 817
Räntekänslighet (%)	7,3	8,5	8,6	9,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	156	139	130
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	80	213	296
Balansomslutning	36 974	37 028	37 367	38 075
Soliditet (%)	61,4	61,3	61,3	60,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	19 625 000	1 737 367	1 538 838	-217 437	22 683 768
Disposition av föregående års resultat			-217 437	217 437	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		147 282	-147 282		0
Årets resultat				9 180	9 180
Eget kapital 2024-12-31	19 625 000	1 884 649	1 174 119	9 180	22 692 948

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 174 119
Årets resultat	9 180
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 183 299

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	147 282
Att i ny räkning överföres	1 036 017
Att balansera i ny räkning	1 183 299

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 869 155	1 645 543
Övriga rörelseintäkter	3	275 039	340 461
Summa rörelseintäkter		2 144 194	1 986 004
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 072 358	-1 153 488
Övriga externa kostnader	5	-90 287	-79 891
Personalkostnader och arvoden	6	-49 490	-56 793
Avskrivningar	7	-340 000	-340 000
Summa rörelsekostnader		-1 552 135	-1 630 172
Resultat före finansiella poster		592 059	355 832
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 535	21 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 414	-594 313
Summa finansiella poster		-582 879	-573 269
Resultat efter finansiella poster		9 180	-217 437
Årets resultat		9 180	-217 437

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	35 736 250	36 076 250
Pågående nyanläggning	8	300 869	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 037 119	36 076 250

Summa anläggningstillgångar

36 037 119

36 076 250

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		573	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	31 543	29 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	177 710	59 723
Summa kortfristiga fordringar		209 826	88 995

Kassa och bank

Kassa		383 168	316
Bank		343 396	862 156
Summa kassa och bank		726 564	862 472

Summa omsättningstillgångar

936 390

951 467

SUMMA TILLGÅNGAR

36 973 509

37 027 717

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		19 625 000	19 625 000
Fond för yttre underhåll		1 884 649	1 737 367
Summa bundet eget kapital		21 509 649	21 362 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 174 119	1 538 837
Årets resultat		9 180	-217 437
Summa fritt eget kapital		1 183 299	1 321 400

Summa eget kapital		22 692 948	22 683 767
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	13 702 222	13 941 702
Leverantörsskulder		303 778	114 168
Skatteskulder		4 964	5 280
Övriga kortfristiga skulder		20 445	3 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	249 152	279 640
Summa kortfristiga skulder		14 280 561	14 343 950

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 973 509	37 027 717
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 180	-217 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		340 000	340 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		349 180	122 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-122 687	-7 704
Förändring av leverantörsskulder		189 610	53 719
Förändring av kortfristiga skulder		-11 663	53 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		404 440	221 854
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-300 869	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-300 869	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-239 480	-233 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-239 480	-233 792
Årets kassaflöde		-135 909	-11 938
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		862 472	874 409
Likvida medel vid årets slut		726 563	862 471

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 869 156	1 639 544
Summa	1 869 156	1 639 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elintäkter	118 383	98 038
Värme- och vattenintäkter	140 862	194 801
Hyror bilplats & garage	1 080	1 080
Övriga intäkter	14 714	46 541
Summa	275 039	340 460

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Lokalvård, bolag	22 774	29 657
Energideklaration	0	22 000
Reparation och underhåll	38 068	81 841
Hissar	9 532	10 097
El	136 708	155 658
Värme	264 427	244 169
Renhållning	53 647	50 941
Fastighetsförsäkring	45 064	41 899
Kabel-TV	55 924	55 898
Trädgårdskostnader	88 077	99 369
Fastighetsavgift	140 380	136 868
Samfällighetsförening	197 430	184 548
Övriga driftskostnader	20 327	40 543
Summa	1 072 358	1 153 488

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	15 506	14 391
Förvaltningskostnader	42 476	37 896
Övrig administration	32 305	27 605
Summa	90 287	79 892

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	35 630	38 870
Lön fastighetsskötsel	4 400	8 250
Sociala avgifter	9 460	9 673
Summa	49 490	56 793

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 415 000	41 415 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 415 000	41 415 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 338 750	-4 998 750
Årets avskrivningar	-340 000	-340 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 678 750	-5 338 750
Utgående redovisat värde	35 736 250	36 076 250
Taxeringsvärde Parklyckan 3		
Taxeringsvärden byggnader	34 680 000	35 254 000
Taxeringsvärden mark	16 432 000	13 840 000
Summa	51 112 000	49 094 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	29 936 250	30 276 250
Bokfört värde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	35 736 250	36 076 250

Småhusen har nytt taxeringsvärde 2024, därav höjningen i tabellen ovan. Flerbostadshusen får nytt taxeringsvärde 2025.

Not 8 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	300 869	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 869	0
 Utgående redovisat värde	 300 869	 0

Pågående nyanläggning består av upparbetade kostnader för nybyggnation av cykelrum på föreningens mark.

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	824	3 934
Skattefordran	3 488	0
Vattenavverkning samfällighet	25 338	25 338
Övrigt	1 893	0
Summa	31 543	29 272

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	32 073	29 028
Kabel-TV	14 177	13 981
Ekonomisk förvaltning	11 911	11 744
Samfällighet	53 256	0
Bostadsrätterna	4 970	4 970
Räntor	14 964	0
Övrigt	46 359	0
Summa	177 710	59 723

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,49	2025-09-10	36 509	5 780 772
SBAB	3,61	2025-08-26	37 971	5 019 950
SBAB	3,57	2025-02-28	165 000	2 901 500
Totalt			239 480	13 702 222
Avgår kortfristig del				-13 702 222
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 12 504 000 kr om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	25 789
Förskottshyror/avgifter	169 776	166 049
El	19 873	27 159
Fjärrvärme	31 474	36 322
Renhållning	1 828	1 668
Fastighetsavgift	11 989	10 992
Revision	10 000	10 000
Arvode inkl. soc avgifter	3 912	
Övrigt	300	1 660
Summa	249 152	279 639

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa	22 000 000	22 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Örebro

Peter Johansson
Ordförande

Margareta Landin
Ledamot

Alexander Sundén
Ledamot

Ing-Marie Gustafsson
Ledamot

Liselott Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(768413 byte)

SHA-512: fb6eb4c2048c473809070a089fe263b249835
a120031e543d3b2bd9b685ce16f480e48ee221f0fc1948
3c5fa243019ddbfb821bdb79355f0645da97c9409df157

Underskrifter

2025-03-21 09:04:43 (CET)



Alexander Claes Emanuel Sundén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 09:25:48 (CET)



Ing-Marie Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 17:50:00 (CET)



Liselott Westerlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 09:44:24 (CET)



Margareta Landin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 09:36:52 (CET)



Peter Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 18:34:04 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

746bb448028947516c054aca813817c69c65a22dc5f789340e750c870d0afa96524723f11f73b717b7946813634dc77203f5cbf113416487d39dd3f04805ec0b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnen

Org.nr 769604-7260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Karlstad den som framgår av min digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 7d96ba9f-c087-428f-a33e-15ae6e945819

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2024.1pdf via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-21 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-21**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-03-21

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.