

Årsredovisning 2020

BRF Brunnen 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Brunnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har utgjorts av:

Bo Bengtsson	Ledamot	Ordförande
Kent Linghag	Ledamot	
Ewa Sieka	Ledamot	
Jan Sjöberg	Ledamot	
Björn Strååt	Ledamot	
Daniel Karlsson	Suppleant	
Anna-Karin Palm	Suppleant	(invalid 2020-05-11)

Revisor har varit:

Jan Gustafsson

Auktoriserad Revisor från Allegretto Revision AB

Valberedning:

Margareta Zettergren Sammankallande

David Nordin

Camilla Körner

Ordinarie föreningsstämma hålls den 2021-05-10.

Styrelsen har haft 12 st. protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid årets slut är 38.

Fastigheten.

Föreningen äger fastigheten Brunnen 1.

På fastigheten finns 1 bostadshus, som byggdes 1948.

Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten har fullvärdesförsäkring hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring, som samarbetar med Bostadsrätterna. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring, samt ett gemensamt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. I samband med förvärvet 2005-04-29 gjordes en besiktning av fastigheten den 2004-12-28.

Ombyggnads- och underhållsplan.

Ombyggnads- och underhållsplanen följs och en uppgradering sker kontinuerligt vartefter behov och önskemål uppkommer.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll.

Utöver löpande underhåll har under året regelbunden radonmätning utförts. Trädgården har rensats och träd beskurits i samverkan med kursdeltagare i en diplomerad trädgårdsutbildning.

Ekonomi.

Föreningen köper tjänsten ekonomisk förvaltning från Storholmen Förvaltning AB sedan 2017. Föreningen sköter den tekniska förvaltningen i egen regi sedan 2007. Föreningen har god kontroll på sina utgifter och visar på överskott i den löpande verksamheten. Fastighetsavgiften har för 2020 varit 1 377 kr per lägenhet. Årsredovisningen är sedan 2014 upprättad i enlighet med K2-regelverket. Under verksamhetsåret har Brf. Brunnen 1 amorterat 400 000 kr på lån hos SHB.

Framtida utveckling.

Medlemsavgifterna för 2021 föreslås vara oförändrade från 2020. Smärre justeringar gällande avgifter kan komma att göras på vissa taxebundna avgifter under 2021. Under 2021 planerar Brf Brunnen 1 att amortera ytterligare ca 400 000 kr på lån hos SHB. Ett nytt avtal om kollektiv bredbands-TV har tecknats med Telia, vilket leder till lägre TV-avgifter i 2021.

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	897 950	1 005 142
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 750 599	1 676 992
Finansiella intäkter	83	41
Minskning av kortfristiga fordringar	0	35 497
	1 750 682	1 712 530
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	952 964	1 496 004
Finansiella kostnader	119 720	84 133
Ökning av kortfristiga fordringar	655	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	398 000	227 195
Minskning av kortfristiga skulder	22 530	12 391
	1 493 869	1 819 723
Likvida medel vid årets slut	1 154 763	897 950
Årets förändring av likvida medel	256 813	-107 192

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 751	1 677	1 672	1 692	1 657
Resultat efter finansiella poster	254	-327	94	113	250
Soliditet (%)	71,2	70,5	70,3	69,5	68,9
Balansomslutning	47 209	47 375	47 942	48 352	48 642
Årsavgifter / kvm (kr)	660	630	630	630	630
Kassalikviditet (%)	323	239	267	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 818	5 994	6 094	0	0
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	92	117	118	0	0
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	33	42	48	0	0
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	32	26	29	0	0
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	53	37	38	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2271 kvm bostäder.

Nollorna i flerårsöversikten avser inte nollresultat, det innebär att nyckeltalet ej funnits i tidigare årsredovisning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 587 854	0	115 372	-327 031	33 376 195
Disposition av föregående års resultat:			-327 031	327 031	0
Årets resultat				254 071	254 071
Belopp vid årets utgång	33 587 854	0	-211 659	254 071	33 630 266

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-211 659
Årets resultat	254 071
	42 412
Disponeras så att I ny räkning överföres	42 412
	42 412

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 750 599	1 676 992
Summa rörelseintäkter		1 750 599	1 676 992
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-812 658	-838 224
Underhållskostnader	4	-35 729	-551 016
Övriga externa kostnader		-43 635	-45 901
Personalkostnader	5	-60 942	-60 863
Avskrivningar		-423 927	-423 927
Summa rörelsekostnader		-1 376 891	-1 919 931
Rörelseresultat		373 708	-242 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 720	-84 133
Summa finansiella poster		-119 637	-84 092
Resultat efter finansiella poster		254 071	-327 031
Resultat före skatt		254 071	-327 031
Årets resultat		254 071	-327 031

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	46 028 984	46 452 911
Summa materiella anläggningstillgångar		46 028 984	46 452 911
Summa anläggningstillgångar		46 028 984	46 452 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 337
Övriga fordringar		203	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 675	22 692
Summa kortfristiga fordringar		24 878	24 223
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 154 763	897 950
Summa kassa och bank		1 154 763	897 950
Summa omsättningstillgångar		1 179 641	922 173
SUMMA TILLGÅNGAR		47 208 625	47 375 084

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 587 854	33 587 854
Summa bundet eget kapital		33 587 854	33 587 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-211 659	115 372
Årets resultat		254 071	-327 031
Summa fritt eget kapital		42 412	-211 659
Summa eget kapital		33 630 266	33 376 195
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	13 212 805	13 612 805
Leverantörsskulder		73 316	62 565
Skatteskulder		81 374	78 706
Övriga skulder		35 991	33 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 873	211 448
Summa kortfristiga skulder		13 578 359	13 998 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 208 625	47 375 084

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Isolering husgrund	50 år
Säkerhetsdörrar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Bergvärmepump	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 476 840	1 413 383
Hyror	158 358	146 160
Övriga intäkter	115 401	117 448
	1 750 599	1 676 991

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, städning, trädgård m.m	95 733	99 758
El	209 762	265 073
Uppvärmning	75 984	94 184
Vatten	71 279	59 837
Sophämtning	43 240	39 344
Brand- och skalskydd	11 651	0
Skadedjursbekämpning	40 693	0
Övriga fastighetskostnader (hiss, försäkring m.m)	85 507	86 450
Kostnader styrelsemöte/årsstämma	500	500
Revisionsarvode	20 000	19 398
Förvaltningskostnader	2 685	2 384
Övriga externa tjänster (kabel-TV m.m.)	52 128	52 188
Övriga driftskostnader	62 055	79 174
Fastighetsavgift	41 441	39 933
	812 658	838 223

Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	32 229	53 753
Om/tillbyggnadskostnader	3 500	497 263
	35 729	551 016

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter	13 642	14 363
	60 942	60 863

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 082 041	51 082 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 082 041	51 082 041
Ingående avskrivningar	-4 629 129	-4 205 202
Årets avskrivningar	-423 927	-423 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 053 056	-4 629 129
Utgående redovisat värde	46 028 985	46 452 912
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	22 200 000
	43 400 000	43 400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,8	2021-03-30	5 693 500	5 811 500
Stadshypotek	0,8	2021-03-30	7 519 305	7 801 305
			13 212 805	13 612 805
Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	0

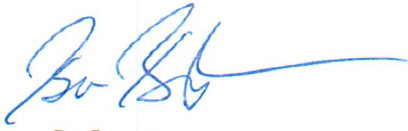
Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11,8 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

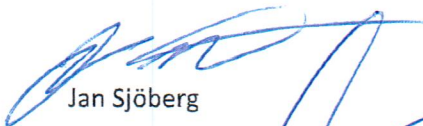
Stockholm 2021-04-11



Bo Bengtsson



Ewa Sieka

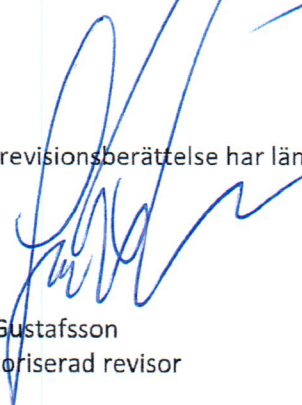


Jan Sjöberg



Björn Strååt

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunnen 1
Org.nr 716460-2315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunnen 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

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 revisions sed 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 Brf Brunnen 1 för räkenskapsåret 2020 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 12 april 2021



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor