



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bränningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen innehas med tomträtt och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dellen 5	2006	Stockholm

Avgälden omförhandlades senast 2021-07-01 till 606 600 kr, och kommer succesivt tom 2025-06-30 höjas till det.

Aktuell avgäldsperiod löper tom 2031-07-01. Fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande 2051-07-01.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten är kulturskyddad enligt Stadsmuséets samt med klassificering "Grön" enligt Riksantikvarieämbetets klassificering med motiveringen; Fastighet/fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull för historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnad med uttrycksfull arkitektur, som bidrar till ett miljöskapande värde med sin placering i stadsbilden. Bevarar sin ursprungliga karaktär trots vissa förändringar som dock inte påverkar helhetsintrycket. Se information angående vår fastighet på Riksantikvarieämbetets hemsida.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1963

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 49 bostadsrätter om totalt 3 163 kvm samt 2 hyreslokaler om totalt 615 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 778 kvm. Yta som anges är innan ombyggnation som färdigställs under 2024.

### Styrelsens sammansättning

Bengt Fredrik Christian Larsson	Ordförande
Daniel Nedzipovski	Styrelseledamot

Kajsa Westberg	Styrelseledamot
Lena Lill Isgör Wester	Styrelseledamot
Sara Ahlman	Styrelseledamot
Hans Erik Birger Litgård	Suppleant
Mona Falck	Suppleant

### Valberedning

Sandra Bergman  
Helena Jacobsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Jörgen Götehed Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-05. Beslut om stadgeändring gällande att kunna godkänna juridiskt person som medlem.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-16. Beslut om stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av ledbelysning i allmänna utrymmen  
Slutbesiktning (tvåårsbesiktning) av 3 källarlägenheter  
Injustering av radiatorernas termostater  
Träd vid gräns till grannfastighet har beskurits av arborister  
Återställning av mark efter installation av ljuspollare  
Installation av pumplarm
- 2022** ● Renovering av trappor utvändigt - Utfört 2022  
Pumpbyte för ökad kapacitet källarplanet Ottsjövägen 12 och Bränningevägen 44 - Utfört 2022  
Förbättring avrinning från rampen på gaveln Bränningevägen 34 - Utfört 2022  
Nya stabila ljuspollare längs trädgårdsgången - Utfört 2022  
Stamspolning - Utfört 2022  
Byte till smarta elmätare - Utfört 2022  
Målning av balkongräcken - Utfört 2022  
Målning av källarkorridor Bränningevägen 34-36 - Utfört 2022  
Arborister har underhållsbeskurit samt reducerat de stora lindarnas kronor - Utfört 2022  
I samarbete med Sthlm Exergi har en mätning och inställning av värmen utförts i syfte att få en jämnare fördelning av värmen samt reducera kostnaderna för densamma - Utfört 2022  
Nya ljuspollare installerades i trädgården

## 2021-2022 ● Byte av trasig isolering runt rör i källargångarna - Utfört 2022

### Planerade underhåll

- 2024 ● Gångväg i trädgård renoveras och nytt stenmjöl anläggs  
Spolning av dagvattenbrunnar  
Grusvägar anläggs med nytt grus  
Ommålning av balkongdörrar i trapphus, samt räcken  
Flytt av förråd i ombyggnation av lokal  
Tvättstugan omdisponeras i ombyggnation av lokal  
Översyn av tak

### Avtal med leverantörer

Elnät	Ellevio
EI	Nordic Green
Vatten och avfall	Stockholm Vatten & Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsförvaltning och ekonomiadministration	SBC
Fastighetsjour inklusive pumpar	D R S Dygnet Runt Service
Snöröjning och gräsklippning	A solution Fastighetservice
Trappstädning	Christoffers serviceföretag AB
Fastighetsnycklar och kodlås	Söderlås

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har föreningen lidit av inkomstbortfall från den tidigare lokal som hyrdes av stadsdelsförvaltningen. Styrelsen har strävat efter att sälja lokalen men pga. det rådande omvärldsläget med höga räntor och hög inflation blev lokalen inte såld förrän i oktober 2023 för 12 319 500 kronor. Föreningen har även, likt många andra föreningar, lidit av högre omkostnader för exempelvis vatten och avfall, men tack vare bundna räntor på en stor del av lånen samt injustering av föreningens värmesystem vilket ägde rum i början av 2023, har utgifter för lån och taxebundna kostnader kunnat hållas nere. För att täcka upp för de ökade omkostnaderna har styrelsen valt att höja avgifterna med 10% from. 1 januari 2024.

Inga större underhållsarbeten har funnits i underhållsplanen för 2023. Föreningen har också erhållit elstöd under året.

En delbetalning på 20% av köpesumman för den sålda lokalen inkom i december 2023 och två ytterligare delbetalningar inväntas under 2024. Med dessa medel ämnar styrelsen amortera drygt hälften av föreningens lån under det kommande året, vilket innebär en ekonomisk lättnad för föreningens ekonomi.

#### Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret har en ny leverantör för snöröjning anlitats, samt en ny tjänst för fastighetsjour tecknats.

## Övriga uppgifter

Verksamhetsåret har i allt väsentligt präglats av planeringen och försäljningen av de tidigare förskolelokalerna i bottenplanet. Vid årsskiftet 2022/2023 löpte kontraktet med stadsdelsförvaltningen ut och ett mödosamt arbete med att ansöka om bygglov och att hitta en köpare till lokalen inleddes. Ett arbete som drog ut på tiden men som slutligen landade i att lokalen kunde säljas i oktober 2023. Köparen är Gleipnergruppen som under hösten och vintern har planerat det fortsatta arbetet och handlat upp en byggare. Vissa smärre anpassningar av det bygglov som föreningen sökte har gjorts och den första etappen av arbetet planeras att påbörjas under april månad 2024.

Parallellt med detta har det ordinarie arbetet i föreningen fortlöpt där åtgärder i vår underhållsplan har betats av. Ny energieffektiv belysning i trapphusen har installerats och marken har återställts efter installation av den nya utebelysningen i trädgården. Pumplarm för vattenpumpar i källaren har installerats och avtal för snabb utryckning har tecknats. Föreningens underhållsplan har digitaliserats för att få bättre överblick kring behov och omfattning av åtgärder och av uppskattad kostnad och faktiskt utfall.

Vi har haft två trädgårdsdagar för att sköta vår fina trädgård. Trädgårdsgruppen har ordnat två kvällen för att sköta rabatter och rensa av ogräs. Ett omfattande men angenämt arbete och ett trevligt tillfälle att mötas inom föreningen och lära känna varandra.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 967 670	3 959 770	3 872 156	3 822 518
Resultat efter fin. poster	-1 734 366	-1 331 266	-210 129	163 098
Soliditet (%)	69	71	72	70
Yttre fond	2 413 823	2 830 657	2 618 000	2 359 091
Taxeringsvärde	110 698 000	78 527 000	78 527 000	78 527 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	893	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 602	6 820	6 824	7 332
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 319	5 335	5 319	5 715
Sparande per kvm totalyta, kr	-62	177	306	392
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	34	19	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	208	280	194	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	30	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	343	240	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,71	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,40	-	-	-

**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.



## Upplysning vid förlust

Föreningen förlorade en fjärdedel av sin omsättning när stadsdelsförvaltningen sade upp avtalet för att hyra förskolelokalen. Att hitta en köpare till lokalen har tagit tid pga. rådande omvärldsläget vilket förklarar det negativa resultatet för 2023. För att säkra föreningens framtida ekonomi är följande åtgärder vidtagna:

- Beslut har tagits i stämman att sälja förskolelokalen för ombyggnation till bostäder.
- Lokalen är såld och en delbetalning har kommit föreningen tillhanda, två ytterligare inväntas 2024.
- Avgifter för de framtida bostäderna som byggs i förskolelokalen kommer att börja betalas under 2024.
- Drygt hälften av föreningens lån kommer att amorteras med intäkterna från försäljningen av lokalen vilket kommer minska föreningens räntekostnader.
- Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2024 för att täcka upp för ökade omkostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	49 521 346	-	-	49 521 346
Upplåtelseavgifter	8 301 535	-	-	8 301 535
Fond, yttre underhåll	2 830 657	-783 834	367 000	2 413 823
Balanserat resultat	-6 504 664	-547 432	-367 000	-7 419 096
Årets resultat	-1 331 266	1 331 266	-1 734 366	-1 734 366
<b>Eget kapital</b>	<b>52 817 608</b>	<b>0</b>	<b>-1 734 366</b>	<b>51 083 242</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 052 096
Årets resultat	-1 734 366
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-367 000
<b>Totalt</b>	<b>-9 153 462</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	283 177
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 870 285</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 967 670	3 959 770
Övriga rörelseintäkter	3	28 093	2 052
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 995 763</b>	<b>3 961 822</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 709 614	-3 415 008
Övriga externa kostnader	9	-366 441	-404 946
Personalkostnader	10	-110 174	-105 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 215 858	-1 216 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 402 087</b>	<b>-5 141 608</b>
		<b>-1 406 324</b>	<b>-1 179 786</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 857	4 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-345 898	-156 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-328 041</b>	<b>-151 480</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 734 366</b>	<b>-1 331 266</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 734 366</b>	<b>-1 331 266</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	68 400 805	69 572 875
Markanläggningar	13	1 200 484	1 244 272
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		984 190	422 045
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 585 479</b>	<b>71 239 192</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>70 585 479</b>	<b>71 239 192</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 159	10 060
Övriga fordringar	15	3 880 310	2 679 462
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 892 469</b>	<b>2 689 522</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 892 469</b>	<b>2 689 522</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 477 947</b>	<b>73 928 714</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 822 881	57 822 881
Fond för yttre underhåll		2 413 823	2 830 657
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 236 704</b>	<b>60 653 538</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 419 096	-6 504 664
Årets resultat		-1 734 366	-1 331 266
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 153 462</b>	<b>-7 835 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 083 242</b>	<b>52 817 608</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 000 000	11 475 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>11 475 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	15 142 366	8 678 330
Leverantörsskulder		123 481	464 131
Skatteskulder		10 069	10 922
Övriga kortfristiga skulder		2 591 776	60 971
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	527 013	421 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 394 705</b>	<b>9 635 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 477 947</b>	<b>73 928 714</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 406 324</b>	<b>-1 179 786</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 215 858	1 216 253
	<b>-190 466</b>	<b>36 467</b>
Erhållen ränta	17 857	4 651
Erlagd ränta	-268 315	-156 131
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-440 925</b>	<b>-115 013</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 061	-19 081
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 217 680	46 265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 667 694</b>	<b>-87 830</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-562 145	-545 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-562 145</b>	<b>-545 360</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-11 664	-11 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-11 664</b>	<b>-11 664</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 093 886</b>	<b>-644 854</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 595 346</b>	<b>3 240 200</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 689 232</b>	<b>2 595 346</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bränningen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Byggnad	0,86 - 5 %
Markanläggningar	2,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 650 188	2 642 600
Årsavgifter lokaler	0	-13 248
Hysesintäkter bostäder	148 249	141 094
Hysesintäkter lokaler, moms	8 100	1 037 610
Hysesintäkter förråd	14 645	13 233
Hyror reklamplats/antennplats	0	38 613
Intäkter kabel-TV	1 512	1 512
Bredband	73 500	73 125
Hyror reklamplats/antennplats, moms	42 804	0
Hyes- och avgiftsrabatt	0	-202
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	2 100	12 558
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	21 080	12 874
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>2 967 670</b>	<b>3 959 770</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	17 777	0
Övriga intäkter	10 316	2 052
<b>Summa</b>	<b>28 093</b>	<b>2 052</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 101	11 227
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 875	9 081
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	50 063	40 036
Larm och bevakning	16 594	0
Städning enligt avtal	131 769	101 920
Städning utöver avtal	0	42 963
Brandskydd	105 016	19 673
Gårdkostnader	0	7 655
Gemensamma utrymmen	2 632	511
Snöröjning/sandning	49 797	54 004
Serviceavtal	12 369	0
Förbrukningsmaterial	1 238	2 212
<b>Summa</b>	<b>378 454</b>	<b>289 282</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	6 300	0
Förskola	619	0
Tvättstuga	3 400	13 647
Trapphus/port/entr	6 798	1 054
Dörrar och lås/porttele	15 761	13 071
VVS	10 500	122 200
Ventilation	0	8 296
Elinstallationer	26 978	8 388
Tak	14 644	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 679
Skador/klotter/skadegörelse	5 320	42 590
<b>Summa</b>	<b>90 320</b>	<b>213 926</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	110 420
Källare	15 000	58 990
VVS	55 681	179 271
Elinstallationer	179 371	0
Balkonger/altaner	0	435 153
Mark/gård/utemiljö	33 125	0
<b>Summa</b>	<b>283 177</b>	<b>783 834</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	118 691	127 498
Uppvärmning	787 076	1 057 059
Vatten	144 739	112 146
Sophämtning/renhållning	55 983	44 098
Grovsopor	13 703	13 776
<b>Summa</b>	<b>1 120 192</b>	<b>1 354 578</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95 007	82 615
Tomträttsavgäld	509 850	466 850
Kabel-TV	25 799	22 796
Bredband	61 776	55 236
Fastighetsskatt	145 039	145 892
<b>Summa</b>	<b>837 471</b>	<b>773 389</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	1 563
Tele- och datakommunikation	0	419
Juridiska åtgärder	32 314	11 598
Inkassokostnader	0	9 185
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	900	0
Övriga förluster	0	9 800
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	21 189
Styrelseomkostnader	0	2 305
Fritids och trivselkostnader	4 446	5 412
Föreningskostnader	800	22 590
Studieverksamhet	0	4 843
Förvaltningsarvode enl avtal	249 179	236 475
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 235
Administration	24 352	23 405
Konsultkostnader	9 138	42 766
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
<b>Summa</b>	<b>366 441</b>	<b>404 946</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	89 500	79 300
Arbetsgivaravgifter	20 674	26 102
<b>Summa</b>	<b>110 174</b>	<b>105 402</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	344 416	155 739
Dröjsmålsränta	70	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 412	0
Övriga räntekostnader	0	392
<b>Summa</b>	<b>345 898</b>	<b>156 131</b>

<b>NOT 12, BYGGNADER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	83 643 925	83 520 610
Årets inköp	0	123 315
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>83 643 925</b>	<b>83 643 925</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 071 050	-12 898 584
Årets avskrivning	-1 172 070	-1 172 466
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 243 120</b>	<b>-14 071 050</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 400 805</b>	<b>69 572 875</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	63 298 000	63 298 000
<b>Summa</b>	<b>110 698 000</b>	<b>110 698 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 751 468	1 751 468
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 751 468</b>	<b>1 751 468</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-507 196	-463 409
Årets avskrivning	-43 788	-43 787
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-550 984</b>	<b>-507 196</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 200 484</b>	<b>1 244 272</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	254 844	254 844
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>254 844</b>	<b>254 844</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-254 844	-254 844
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-254 844</b>	<b>-254 844</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	75 872	9 165
Momsavräkning	115 206	74 951
Klientmedel	0	1 540 618
Transaktionskonto	2 622 300	0
Borgo räntekonto	1 066 932	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 880 310</b>	<b>2 679 462</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	Rörligt	4,99 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,85 %	5 333 333	5 333 333
Handelsbanken	2024-12-01	0,75 %	1 142 367	1 154 031
SEB	2025-12-28	0,80 %	5 000 000	5 000 000
SEB	Rörligt	4,79 %	2 833 333	2 833 333
SEB	Rörligt	4,60 %	2 833 333	2 833 333
<b>Summa</b>			<b>20 142 366</b>	<b>20 154 030</b>
Varav kortfristig del			15 142 366	8 678 330

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 142 366 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	83 129	5 546
Uppl kostnad arvoden	102 000	92 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 048	28 906
Förutbet hyror/avgifter	309 836	294 600
<b>Summa</b>	<b>527 013</b>	<b>421 052</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under april och september 2024 kommer Gleipnergruppen få tillträde till lokalerna vid Ottsjövägen respektive Bränningevägen och påbörja ombyggnationen till lägenheter. Föreningen kommer i samband med detta att inkassera årsavgifter för de kommande lägenheterna. Arbetet med ombyggnationen beräknas vara klart senast den 1 september 2025 och lägenheterna läggs ut för försäljning av Gleipnergruppen alltersom de står färdiga.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Bengt Fredrik Christian Larsson  
Ordförande

---

Daniel Nedzipovski  
Styrelseledamot

---

Kajsa Westberg  
Styrelseledamot

---

Lena Lill Isgör Wester  
Styrelseledamot

---

Sara Ahlman  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Jörgen Götehed  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bränningen, org.nr. 769613-8127

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränningen för räkenskapsåret 2023.

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 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 BoRevision 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. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bränningen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor