

Årsredovisning för
Brf Brandstationen 1
769632-8272

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brandstationen 1, 769632-8272 får härmed avge årsredovisning för 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Linköping kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Konsuln 5 i Linköpings kommun. Lagfart erhöles den 17 april 2019.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i åtta våningar med totalt 62 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 075 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 123 m². Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser i garage, varav sex MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns även cykelrum, rullstols- och barnvagnsförråd, städrum samt 18 extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut/nyttjanderätter

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla balkonger upplåtet i fastigheten Konsuln 4.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt att utan ersättning tillträda fastigheten för underhåll av dräneringsledning, balkonger och fasad inom fastigheten Konsuln 4.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende rätt att utan ersättning tillträda fastigheten för underhåll av dräneringsledning, balkonger och fasad till förmån för fastigheten Konsuln 4.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm/platser	Löptid t.o.m.
Ronaldo´s Stenugnsbageri & Konditori	Bistro	Ja	123	2026-09-30

En mindre lokal är rustad för styrelseändamål och Brandstationen 2 resp 3 har ingått hyresavtal med Brandstationen 1.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Styrelsen har antagit den underhållsplan som JM AB upprättat och har därutöver påbörjat arbetet med en egen underhållsplan.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt

belopp motsvarande 30kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, enligt ekonomisk plan 681 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under räkenskapsåret haft avtal med FF Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning. Ambitionen är framgent att försöka samordna upphandlingar med Brandstationen 2 och Brandstationen 3, t ex för den tekniska och den ekonomiska förvaltningen. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med FF Fastighetsservice AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2023.

Västenliga händelser under räkenskapsåret

Inga underhållsarbeten. Under året har 42 av föreningens garageplatser utrustats för laddning med el. 13 medlemmar har bekostat delinglasningar av sina balkonger. Föreningen påbörjade under året ett omfattande arbete i syfte att förbättra säkerheten inom fastigheten.

Gemensamhetsanläggningen tillsammans med Brf Brandstationen 2 och Brf Brandstationen 3 startade under december 2021. Arbetet har under det här året utvecklats till belåtenhet.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 100 000 kr (2 100 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 1 600 000 kronor i samband med anpassning av den uthyrda lokalen. Föreningen har även tagit upp ett lån på 1 300 000 i samband med utbyggnaden av laddplatser i garaget.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 319 400 000 kr.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenheter upplåtits i andrahand.

Kvarteret är färdigbyggt i och med att också Lundbergföretagen byggt dels ett hus med 40 lägenheter och dels ett stort komplex med restauranger, kontor och affärer, kallat LINK Center. Eftersom

byggnationen i området skett i etapper och vi legat först i produktionen har det inneburit betydande störningar för våra medlemmar.

Kommunen har som avslutning på byggandet färdigställt ett nytt torg invid föreningens fastighet och Stångån. Torget är uppkallat efter IM-grundaren Britta Holmström. I och med den här byggnationen har Linköpings city förflyttats några steg i riktning mot Stångån.

Föreningens lokal har under året anpassats för konditori - och bistroverksamhet. Lokalen hyrs av Ronaldo´s Stenugnsbageri. Lokalen inrymmer ett konditori med bistro och 45 sittplatser invändigt och 70 platser utomhus. Hyreskontraktet löper t o m 30 september 2026, med möjlighet till förlängning.

Under året har den tvååriga garantibesiktningen genomförts.

Under året har en ny kundportal tagits i bruk med större möjligheter än tidigare att använda digital teknik

Gemensamhetsanläggning

I slutet av år 2021 bildades tre gemensamhetsanläggningar vari fastigheterna Konsuln 2, Konsuln 4, Konsuln 5 samt Konsuln 6 ingår. Konsuln 4 är del av Lundbergföretagens byggnation, medan de övriga tre utgör olika etapper i JM AB:s byggnation.

I GA 1 ingår Konsuln 5, Konsuln 2, Konsuln 4 och Konsuln 6. Den omfattar den farbara gatuytan mellan husen med tillhörande belysning och dagvattenledningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

I GA 2 ingår Konsuln 5, Konsuln 2 och Konsuln 6. Den omfattar garage med tillhörande port och sprinkleranläggning, gård med gång-, planterings- och lektytor, dagvattenledningar med tillhörande brunnar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

I GA 3 ingår Konsuln 2 och Konsuln 5. Den omfattar spilledningar och medför bara kostnader vid behov av stopp, spolning etc.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas inte genom samfällighetsförening, utan vad gäller GA 1 och GA 2 har de tre föreningarna istället ingått ett samarbetsavtal. Samverkan med Konsuln 4 sker separat genom styrelsen för Brandstationen 2:s försorg.

Andelstalen har fastställt med antalet lägenheter som grund.

Konsuln 2 med 26,40 %, Konsuln 5 med 31,47 % och Konsuln 6 med 42,13 %.

De tre föreningarna har utsett vardera 2 företrädare att ingå i en arbetsgrupp för skötseln av GA1 och GA 2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 95 (97).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ordförande

Henric Forsman

Ordinarie ledamöter

Camilla Sandberg

Emelie Carlswärd

Eva Hydén

Pierre Iseswärd

Suppleanter

Hans Eklund

Jens Samuelsson

Tomas Eliasson

Suppleanterna deltar regelmässigt i styrelsens arbete.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring med rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisor

Christian Kromnér, Revisionsfirma Revise

Valberedning

Ronny Carlsson

Stig Melin

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 15 stycken sammanträden hållits och en extrastämma.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2018.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	4 566 445	4 528 729	4 531 034	-
Resultat efter finansiella poster	929 800	1 131 633	1 405 027	252 506
Soliditet, %	77,80	77,70	77,57	76,9
Balansomslutning	321 310 868	320 566 136	319 718 721	320 653 621
Årsavgift per kvm	649	649	649	-
Lån per kvm	13 724	13 882	13 980	14 394
Elkostnad per kvm	73	25	52	-
Värmekostnad per kvm	71	73	48	-
Vattenkostnad per kvm	20	21	13	-
Bokf värde på fastigheten per kvm boa	62 731	62 714	62 729	62 936
Genomsnittlig skuldränta, %	0,73	0,92	0,93	-
Fastighetens belåningsgrad %	21,88	22,13	22,29	23

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	246 350 000	152 250	1 505 282	1 131 633
Resultat disp enligt stämmobeslut			1 131 633	-1 131 633
Fonddisp enl årsstämmobeslut		152 250	-152 250	
Årets resultat				929 800
Belopp vid årets slut	246 350 000	304 500	2 484 665	929 800

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 484 665
årets resultat	929 800
Totalt	3 414 465
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	152 250
balanseras i ny räkning	3 262 215
Summa	3 414 465

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 566 445	4 528 729
Övriga rörelseintäkter		17 301	6 941
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>4 583 746</u>	<u>4 535 670</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 581 291	-1 192 248
Övriga externa kostnader	4	-296 432	-327 457
Personalkostnader	5	-89 066	-70 052
Avskrivningar		-1 167 657	-1 161 360
Summa rörelsekostnader		<u>-3 134 446</u>	<u>-2 751 117</u>
Rörelseresultat		<u>1 449 300</u>	<u>1 784 553</u>
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		264	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 764	-652 920
Summa finansiella poster		<u>-519 500</u>	<u>-652 920</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>929 800</u>	<u>1 131 633</u>
Resultat före skatt		<u>929 800</u>	<u>1 131 633</u>
Årets resultat		<u>929 800</u>	<u>1 131 633</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	317 113 822	318 275 182
Inventarier, verktyg och installationer	7	56 671	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 189 900	-
Summa materiella anläggningstillgångar		318 360 393	318 275 182
Summa anläggningstillgångar		318 360 393	318 275 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 388	1 839
Övriga fordringar		258 878	319 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	839 824	113 697
Summa kortfristiga fordringar		1 101 090	434 933
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		145 000	145 000
Summa kortfristiga placeringar		145 000	145 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 704 385	1 711 021
Summa kassa och bank		1 704 385	1 711 021
Summa omsättningstillgångar		2 950 475	2 290 954
SUMMA TILLGÅNGAR		321 310 868	320 566 136

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		246 350 000	246 350 000
Fond för yttre underhåll		304 500	152 250
Summa bundet eget kapital		246 654 500	246 502 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 484 665	1 505 283
Årets resultat		929 800	1 131 633
Summa fritt eget kapital		3 414 465	2 636 916
Summa eget kapital		250 068 965	249 139 166
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	21 550 000	44 500 000
Summa långfristiga skulder		21 550 000	44 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	48 100 000	25 950 000
Förskott från kunder		-	145 000
Leverantörsskulder		896 847	119 453
Skatteskulder		130 230	97 360
Övriga skulder		29 408	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	535 418	615 157
Summa kortfristiga skulder		49 691 903	26 926 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 310 868	320 566 136

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för

förbättringar av tillgångars prestanda, ökar utöver ursprunglig nivå, tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2019 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Om- och tillbyggnad (lokalanpassning)	5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter lokaler, ej moms	272 250	60 589
Hysesintäkter lokaler	69 334	239 384
Hysesintäkter p-plats & garage	745 800	736 300
Hyra övriga objekt	26 933	21 200
Årsavgifter bostäder	3 293 342	3 293 342
Sophantering moms	5 000	1 056
Kabel-TV	167 280	163 680
Hysesrabatt moms	-70 000	-53 867
Vatten	-343	54 761
Vatten (moms)	18 731	
EI	2 574	
EI (moms)	15 483	
Fastighetsskatt, ej moms		8 000
Fastighetsskatt moms	20 000	4 222
Öresutjämning	61	62
Summa	4 566 445	4 528 729

Not 3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	106 911	139 433
Städning	62 441	15 267
Hiss	1 000	3 621
Reparation & Underhåll	62 067	38 113
El	368 862	129 342
Värme	361 518	371 424
Vatten	101 313	104 893
Sophantering	161 156	118 500
Övriga driftskostnader	38 160	
Försäkringspremie	70 242	54 917
Kabel-TV	163 871	165 920
Övriga kostnader	2 200	2 140
Fastighetsavgift	81 550	48 678
Summa	1 581 291	1 192 248

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Serviceavtal	66 321	38 179
Gemensamhetanläggning	40 365	83 500
Förbrukningsinventarier		63 453
Inkassokostnader	1 279	447
Revisionsarvoden	15 563	19 500
Förvaltningsarvode	86 799	85 008
Övr. förvaltningskostnader	82 725	34 051
Bankkostnader	3 380	3 319
Summa	296 432	327 457

Not 5 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	71 000	62 125
Summa	71 000	62 125
Sociala kostnader	18 066	7 927
Summa	89 066	70 052

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	320 489 002	319 400 000
-Nyanskaffningar	-	1 089 002
	<u>320 489 002</u>	<u>320 489 002</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 213 820	-1 052 460
-Årets avskrivning enligt plan	-1 161 360	-1 161 360
	<u>-3 375 180</u>	<u>-2 213 820</u>
Redovisat värde vid årets slut	317 113 822	318 275 182
Taxeringsvärden byggnader	138 800 000	25 017 000
Taxeringsvärden mark	38 355 000	38 251 000
	<u>177 155 000</u>	<u>63 268 000</u>
Bokfört värde byggnader	124 008 786	125 170 146
Bokfört värde markanläggning	193 105 036	193 105 036
	<u>317 113 822</u>	<u>318 275 182</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	62 968	-
Vid årets slut	<u>62 968</u>	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 297	-
Vid årets slut	<u>-6 297</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	56 671	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade lev.fakturor	839 824	88 037
Övr. förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		25 660
	<u>839 824</u>	<u>113 697</u>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek 3975 82 94709	2023-10-19	2,21	1 600 000	-
Nordea Hypotek 3975 82 94717	2023-10-19	2,21	22 250 000	-
Nordea Hypotek 3975 83 18594	2023-12-05	2,93	1 300 000	-
Nordea Hypotek	2022-10-19	0,48	-	1 600 000
Nordea Hypotek	2022-10-19	0,85	-	22 950 000
Nordea Hypotek 3978 89 44124	2023-10-18	0,90	22 250 000	22 950 000
Nordea Hypotek 3978 89 44132	2024-10-16	1,05	22 250 000	22 950 000
			69 650 000	70 450 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			2 100 000	2 100 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			46 000 000	23 850 000
			48 100 000	25 950 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 400 000	8 400 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			59 150 000	59 950 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	73 050 000	73 050 000
Summa ställda säkerheter	73 050 000	73 050 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor		133 627
Förutbetalda avgifter	301 286	332 872
Förutbetalda hyresintäkter	58 969	
Tillgodo	9 858	9 858
Upplupna kostnader	147 305	120 300
Beräknat arvode revision	18 000	18 500
	535 418	615 157

Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Henric Forsman
Styrelseordförande

Camilla Sandberg

Emelie Carlswärd

Eva Hydén

Pierre Isewärd

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnér, Revisionsfirma Revise
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 maj 2023



Årsredovisning 2022.pdf

(109992 byte)
SHA-512: 707e2f8e945b47b7ad9d22360c8f364f443a6
c4c537fd41fecc02bcd41fd7e5c0b356061b666c62f9
aee4bc043856b7a2d0e9ea20a84a705d13c931db9cc79

Underskrifter

2023-05-17 13:23:07 (CET)



Eva Hydén

eva.hyden@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-17 13:54:48 (CET)



Anna Camilla Linnea Sandberg

sandberg.camilla@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-17 11:15:42 (CET)



Pierre Iseswärd

isesward@live.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-17 14:49:26 (CET)



Henric Forsman

henric.forsman@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-17 14:03:14 (CET)



Emelie Carlsvärd

emelie@ecec.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-17 14:55:33 (CET)



Christian Robert Kromnér

christian@revise.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

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:

a73d63a937e1d4b638dcb02f7793ee893797a92e8e3f9d8a5c9003defbcf94687e8b78cc89a5c03f9aa6970f58154fa5fd964901381e786ab62735c088b954d5



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brandstationen 1

Org.nr 769632-8272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandstationen 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 Brandstationen 1 för räkenskapsåret 2022 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 *Revisorers 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.

Norrköping, tidpunkten som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromné
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 maj 2023



Revisionsberättelse 2022.pdf
(346626 byte)
SHA-512: 8f5ab20d4d96fd71ef6296983323ab5a78824
535ca0accda9db503853630e7aa46baf047e353bb00be3
f152019ee44a7817effbf29d1186e95552ad0e23b724

Underskrifter

2023-05-17 14:54:52 (CET)



Christian Robert Kromnér

christian@revise.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse ÅR 2022

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:

924da98bec5f5b13da8b83fa127c4d012623e43f2992ae6748f231654f71a540757b2586fbb4c4e99c444fead9214f5ca5f06055bb3bfcf2393e5e1727e9e85d



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.