

# Årsredovisning 2022

BRF Brunnen 1



# Innehållsförteckning

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

Styrelsen för BRF Brunnen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen har utgjorts av:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Jan Sjöberg      | Ordförande |
| Ewa Sieka        | Ledamot    |
| Björn Strååt     | Ledamot    |
| Daniel Karlsson  | Ledamot    |
| Sven Åkesson     | Ledamot    |
| Anneli Landqvist | Suppleant  |
| Anna-Karin Palm  | Suppleant  |

Revisor har varit:

Jan Gustafsson  
Auktoriserad Revisor från Allegretto Revision AB

Valberedning:

Jan Lundkvist                      Sammankallande  
Bo Bengtsson  
Margareta Zettergren

Ordinarie föreningsstämma hålls den 2023-05-15.  
Styrelsen har haft 13 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.

Anders BGT ea. 75 Jö

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Årets underhåll.**

Utöver löpande underhåll har under året en relining av samtliga tidigare ej relineade stående stammar skett. Vidare har mindre skador i fasaden reparerats, och ett större arbete med att röja och gallra i föreningens trädgård utförts.

**Ekonomi.**

Föreningen köper tjänsten ekonomisk förvaltning från Storholmen Förvaltning sedan 2017.

Föreningen sköter teknisk förvaltningen i egen regi sedan 2007.

Föreningen har god kontroll på sina utgifter och visar på överskott i den löpande verksamheten.

Fastighetsavgiften har för 2022 varit 1 519 kr per lägenhet.

Årsredovisningen är sedan 2014 upprättad i enlighet med K2-regelverket.

Under verksamhetsåret har Brf. Brunnen 1 amorterat 276 260 kr på lån hos SHB samt upptagit ett nytt lån på 2 000 000 kr för att finansiera relining och fönstermålning.

Under året har föreningen antagit en ny 50-årig underhållsplan som ger en bättre prognos över underhållskostnader i framtiden.

**Framtida utveckling.**

Det gångna året har inneburit väsentliga kostnadsökningar för i första hand energi och räntor, men även de flesta andra löpande kostnader. För att hantera detta ökar medlemsavgifterna för 2023 med 7%.

Föreningen följer kostnadsökningar noga, men den sittande styrelsen förväntar inga ytterligare förändringar av medlemsavgifter under 2023. Smärre justeringar gällande taxebundna avgifter kan dock komma att göras. Under 2023 planerar Brf Brunnen 1 att amortera ca 580 000 kr på lån hos SHB.

Under 2023 planerar föreningen att måla och kitta samtliga fönster utvändigt. Utöver detta sker en beskärning av föreningens fruktträd.

En ny arbetsgrupp har bildats för att undersöka möjligheterna att sälja föreningens vindsutrymme för ombyggnad till lägenheter.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Förändring av likvida medel**

|  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>          | <b>1 378 152</b> | <b>1 154 763</b> |
| <b>Inbetalningar</b>                           |                  |                  |
| Rörelseintäkter                                | 1 776 371        | 1 735 886        |
| Finansiella intäkter                           | 200              | 10               |
| Ökning av kortfristiga skulder                 | 3 203 436        | 109 347          |
|  | <b>4 980 007</b> | <b>1 845 243</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                           |                  |                  |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar       | 2 725 921        | 1 126 555        |
| Finansiella kostnader                          | 169 801          | 81 500           |
| Ökning av kortfristiga fordringar              | 6 824            | 17 539           |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 276 260          | 396 260          |
| Minskning av kortfristiga skulder              | 0                | 0                |
|  | <b>3 178 806</b> | <b>1 621 854</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>            | <b>3 179 353</b> | <b>1 378 152</b> |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b>       | <b>1 801 201</b> | <b>223 389</b>   |

Cwob 855 ek 75

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>           | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                        | 1 776       | 1 736       | 1 751       | 1 677       | 1 672       |
| Resultat efter finansiella poster      | -1 543      | 104         | 254         | -327        | 94          |
| Soliditet (%)                          | 66,5        | 71,7        | 71,2        | 70,5        | 70,3        |
| Balansomslutning                       | 48 410      | 47 026      | 47 209      | 47 375      | 47 942      |
| Årsavgifter / kvm (kr)                 | 673         | 660         | 660         | 630         | 630         |
| Kassalikviditet (%)                    | 196         | 299         | 323         | 239         | 267         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)           | 6 403       | 5 644       | 5 818       | 5 994       | 6 094       |
| Elkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)     | 221         | 142         | 92          | 117         | 118         |
| Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)  | 33          | 54          | 33          | 42          | 48          |
| Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr) | 31          | 31          | 32          | 26          | 29          |
| Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)  | 74          | 36          | 53          | 37          | 38          |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 271 kvm bostäder.

#### Förändringar i eget kapital

|  | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 33 587 854                   | 0                                   | 42 412                         | 103 914                   | <b>33 734 180</b> |
| lanspråkstagande                           |                              | 130 200                             | -130 200                       |                           | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                                     | 103 914                        | -103 914                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                              |                                     |                                | -1 534 178                | <b>-1 534 178</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>33 587 854</b>            | <b>130 200</b>                      | <b>16 126</b>                  | <b>-1 534 178</b>         | <b>32 200 002</b> |

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 16 127            |
| Årets resultat      | -1 534 178        |
|                     | <b>-1 518 051</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Behandlas så att                                 |                   |
| Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond | 155 220           |
| I ny räkning överföres                           | -1 673 271        |
|  | <b>-1 518 051</b> |

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

*Arvid 85 ok 75*

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 776 371                         | 1 735 886                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>1 776 371</b>                  | <b>1 735 886</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                   | 3          | -1 217 699                        | -953 040                          |
| Underhållskostnader                              | 4          | -1 356 282                        | -61 339                           |
| Övriga externa kostnader                         |            | -44 758                           | -49 379                           |
| Personalkostnader                                | 5          | -98 282                           | -62 797                           |
| Avskrivningar                                    |            | -423 927                          | -423 927                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-3 140 948</b>                 | <b>-1 550 482</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-1 364 577</b>                 | <b>185 404</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 200                               | 10                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -169 801                          | -81 500                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-169 601</b>                   | <b>-81 490</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-1 534 178</b>                 | <b>103 914</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>-1 534 178</b>                 | <b>103 914</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-1 534 178</b>                 | <b>103 914</b>                    |

Anders BS OK JS  
75

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 45 181 130        | 45 605 057        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>45 181 130</b> | <b>45 605 057</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>45 181 130</b> | <b>45 605 057</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 2 100             | 0                 |
| Övriga fordringar                             |            | 1 087             | 14 851            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 46 054            | 27 566            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>49 241</b>     | <b>42 417</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 3 179 353         | 1 378 152         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>3 179 353</b>  | <b>1 378 152</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 228 594</b>  | <b>1 420 569</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>48 409 724</b> | <b>47 025 626</b> |

Christina BST ac   
75



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 33 587 854        | 33 587 854        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 130 200           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>33 718 054</b> | <b>33 587 854</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 16 127            | 42 413            |
| Årets resultat                               |            | -1 534 178        | 103 914           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 518 051</b> | <b>146 327</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>32 200 003</b> | <b>33 734 181</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 243 435         | 114 856           |
| Skatteskulder                                |            | 105 762           | 83 752            |
| Övriga skulder                               |            | 14 565 440        | 12 852 783        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 295 084           | 240 054           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>16 209 721</b> | <b>13 291 445</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>48 409 724</b> | <b>47 025 626</b> |

Ansvarig BSK MC 75

## 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 balansslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

### Not 2 Nettoomsättning

|                        | 2022             | 2021             |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättning</b> |                  |                  |
| Årsavgifter            | 1 506 043        | 1 476 833        |
| Hyor                   | 174 090          | 154 668          |
| Övriga intäkter        | 96 238           | 104 386          |
|                        | <b>1 776 371</b> | <b>1 735 887</b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
C. Andersson B77, MC, JÅ, 25

**Not 3 Driftkostnader**

|   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|---|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, städning, trädgård m.m         | 155 592          | 88 686         |
| El  | 500 837          | 321 866        |
| Uppvärmning                                       | 75 449           | 122 536        |
| Vatten  | 69 661           | 70 643         |
| Sophämtning                                       | 50 553           | 45 672         |
| Skadedjursbekämpning                              | 21 483           | 19 388         |
| Övriga fastighetskostnader (hiss, försäkring m.m) | 91 502           | 88 803         |
| Kostnader styrelsemöte/årsstämma                  | 13 619           | 0              |
| Revisionsarvode                                   | 19 866           | 19 594         |
| Förvaltningskostnader                             | 3 063            | 2 524          |
| Övriga externa tjänster (kabel-TV m.m.)           | 33 787           | 32 198         |
| Övriga driftkostnader                             | 118 835          | 98 819         |
| Fastighetsavgift                                  | 63 451           | 42 311         |
|   | <b>1 217 698</b> | <b>953 040</b> |

**Not 4 Underhållskostnader**

|                          | <b>2022</b>      | <b>2021</b>   |
|--------------------------|------------------|---------------|
| Löpande reparationer     | 85 115           | 39 786        |
| Om/tillbyggnadskostnader | 1 271 167        | 21 553        |
|                          | <b>1 356 282</b> | <b>61 339</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

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

|                  | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 72 450        | 47 600        |
| Sociala avgifter | 25 832        | 15 197        |
|                  | <b>98 282</b> | <b>62 797</b> |

*Handwritten signatures and notes:*  
C... B... M... 75

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 51 082 041        | 51 082 041        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>51 082 041</b> | <b>51 082 041</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 476 983        | -5 053 056        |
| Årets avskrivningar                             | -423 927          | -423 927          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 900 910</b> | <b>-5 476 983</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>45 181 131</b> | <b>45 605 058</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 25 396 000        | 21 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 26 344 000        | 22 200 000        |
|   | <b>51 740 000</b> | <b>43 400 000</b> |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| <b>Långgivare</b>                    | <b>Räntesats</b> | <b>Datum för</b>    | <b>Lånebelopp</b> | <b>Lånebelopp</b> |
|--------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>%</b>         | <b>ränteändring</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Stadshypotek                         | 3,16             | 2023-03-30          | 5 337 500         | 5 455 500         |
| Stadshypotek                         | 3,16             | 2023-03-30          | 7 202 785         | 7 361 045         |
| Stadshypotek                         | 3,08             | 2023-09-22          | 2 000 000         | 0                 |
|                                      |                  |                     | <b>14 540 285</b> | <b>12 816 545</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                  |                     | 276 260           | 396 260           |

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 mkr.

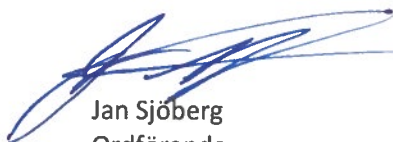
I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 8 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 18 000 000        | 18 000 000        |
|                      | <b>18 000 000</b> | <b>18 000 000</b> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones below it.

Stockholm 2023-04-24



Jan Sjöberg  
Ordförande



Björn Strååt



Sven Åkesson



Ewa Sieka



Daniel Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25



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 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 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 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 Brf Brunnen 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

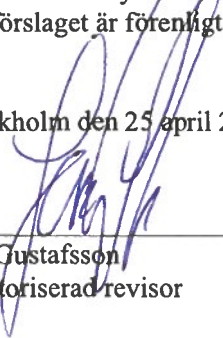
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 april 2023

  
\_\_\_\_\_  
Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor