









ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Braxen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen med säte i Solna org.nr. 769612-4358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solna Rudan 3	2013-01-01	2013
Totalt 1 objekt		

Samfällighet/gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i Solna Rudan 1.
Samfälligheten förvaltar garagefastighet.
Föreningens andel är 37 %.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 414
94	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	998
Totalt 178 objekt		**7 412**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 31 st 3 rok, 23 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Eriksson	Ordförande	2020-05-19	2024-01-16
Eva Granell	Ledamot	2022-05-17	
Margareta Holmberg	Ledamot	2020-05-19	
Urban Holmberg	Ordörande	2024-01-16	
Urban Holmberg	Ledamot	2023-05-15	
Christoffer Malmström	Ledamot	2021-06-10	2023-06-20
Eddie Michell André Jansson	Ledamot	2021-06-10	2023-06-20
Mathias Nordin	Suppleant	2023-05-17	
Stefan Blomberg	Suppleant	2022-05-17	
Ken Dahl	Suppleant	2023-05-15	
Urban Holmberg	Suppleant	2021-05-19	2023-06-30
Eva Granell	Suppleant	2021-05-24	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Granell, Margareta Holmberg, Mathias Nordin, Stefan Blomberg och Ken Dahl. Cecilia Eriksson avgick 20240116.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Granell, Margareta Holmberg och Urban Holmberg. Cecilia Eriksson tecknade firman tom 20240116.

Revisorer har varit: Holger Ronquist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Urban Holmberg (sammankallande) och Alena Blomberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avgiften höjdes med 5 procent den 1 juli 2023.

Föreningen har en akturell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-27.

Avgiften höjdes med 5 procent den 1 januari 2024.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Ventilation radonmätning
2019	Energideklaration
2020	OVK-besiktning
2021	Rengöring, underhåll och målning av parkbänkar för montering våren 2022
2021	Reparation och underhåll av samtliga tak
2021	Genomlysning av föreningens energisystem
2021	Omläggning stenmjölsytor
2021-2022	Funktionskontroll och kartläggning av energisystemen
2022	Service av alla FTX-aggregat
2022	UH av fjärrvärmesystemet
2022	Systematiskt Brandskyddsarbete (byte nya brandvarnare)
2022	Montage av en fast murad grill i pergolan samt komplettering med nya trädgårdsbord. Fortsatt underhåll av gångvägar med bl a grus. Plantering av blomrabatter
2022	Stamspolning
2021-2022	Reparation av genomföringar till källarförråd samt en altan efter översvämning
2022	El-laddstolpar monterade på 20 stycken garageplatser
2021	Byte till LED-lampor i fastigheternas trapphus
2023	OVK-besiktning
2023	Avtal med JW Plåt för kontinuerligt underhåll och rensning av tak- och hängrännor samt skötsel av sedumtak
2023	FTX-aggregaten har servats och filter har bytts. Nya givare har monterats på vägg i lägenheterna för justering av temperatur
2023	Brandskyddsavtal har ingåtts med Brandsäkra AB, garaget ingår i avtalet. Brandvarnare har delats ut till alla lägenheter. Nästa byte planeras till 2031
2023	Förbättrad stenläggning på marken runt fasaderna
2023	Avtal har ingåtts med Norrenergi om kontinuerlig service av värmeväxlarna
2023	Boulebanan har underhållits och ny sand har lagts ut
2023	Byte till LED-lampor i hissarna
2023	Tioårsbesiktning av fastigheterna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av energi- och vattenmätare till FTX-aggregat
2024	Slamsugning av 13 brunnar
2024	Installation av matåtervinningskärl
2024	Kompletteringssådd av gräsytor
2025	Byte av kodlås

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 16 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	341	437	453	366	335
Skuldsättning, kr/kvm	13 987	14 237	14 470	15 249	15 438
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 164	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	25	26	26	28	28
Energikostnad, kr/kvm	146	130	134	127	91
Årsavgifter, kr/kvm	654	638	638	638	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	47	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 206	1 042	1 017	1 006	962
Nettoomsättning, tkr	8 031	7 809	7 635	7 546	7 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7	-893	-117	328	-16
Soliditet, %	68	68	68	67	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust
Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.
Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 293 286 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 341 kr/m2.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	235 630 000	0	0	235 630 000
Underhållsfond, kr	3 231 875	0	1 350 803	4 582 678
S:a bundet eget kapital, kr	**238 861 875**	**0**	**1 350 803**	**240 212 678**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 552 939	-892 962	-1 350 803	-10 796 704
Årets resultat, kr	-892 962	892 962	-7 032	-7 032
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-9 445 901**	**0**	**-1 357 835**	**-10 803 736**
S:a eget kapital, kr	**229 415 974**	**0**	**-7 032**	**229 408 942**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 906 197 kr

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 445 901
Årets resultat, kr	-7 032
Reservation till underhållsfond, kr	-2 257 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	906 197
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-10 803 736**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-10 803 736**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 030 683	7 559 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	907 227	250 332
Summa Rörelseintäkter		**8 937 910**	**7 809 353**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 934 462	-4 492 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 394	-172 438
Personalkostnader	Not 6	-187 242	-179 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 532 890	-2 532 890
Summa Rörelsekostnader		**-6 805 989**	**-7 377 377**
Rörelseresultat		**2 131 922**	**431 976**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	59 395	14 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 198 349	-1 339 017
Summa Finansiella poster		**-2 138 954**	**-1 324 938**
Resultat efter finansiella poster		**-7 032**	**-892 962**
Resultat före skatt		**-7 032**	**-892 962**
Årets resultat		**-7 032**	**-892 962**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	327 879 000	330 375 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	110 671	147 562
Summa Materiella anläggningstillgångar		**327 989 671**	**330 522 562**
Summa Anläggningstillgångar		**327 989 671**	**330 522 562**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 594	151 311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 300 265	4 049 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 328	222 246
Summa Kortfristiga fordringar		**5 485 187**	**4 422 833**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 579 121	1 538 734
Summa Kassa och bank		**1 579 121**	**1 538 734**
Summa Omsättningstillgångar		**7 064 308**	**5 961 567**
Summa Tillgångar		**335 053 979**	**336 484 129**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 630 000	235 630 000
Fond för yttre underhåll		4 582 678	3 231 875
Summa Bundet eget kapital		**240 212 678**	**238 861 875**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 796 704	-8 552 939
Årets resultat		-7 032	-892 962
Summa Ansamlad förlust		**-10 803 736**	**-9 445 901**
Summa Eget kapital		**229 408 942**	**229 415 974**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	74 081 507	54 835 088
Summa Långfristiga skulder		**74 081 507**	**54 835 088**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 577 531	50 683 560
Leverantörsskulder		448 693	196 199
Skatteskulder		323 620	349 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	136 940	202 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 076 746	801 262
Summa Kortfristiga skulder		**31 563 530**	**52 233 067**
Summa Skulder		**105 645 037**	**107 068 155**
Summa Eget kapital och skulder		**335 053 979**	**336 484 129**

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 131 922	431 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 532 890	2 532 890
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 532 890**	**2 532 890**
Erhållen ränta	59 395	14 079
Erlagd ränta	-1 964 212	-1 306 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 759 995**	**1 672 862**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	190 546	-54 336
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	202 355	16 582
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**392 901**	**-37 754**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 152 896**	**1 635 108**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-184 452
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-184 452**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 859 610	-1 723 516
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 859 610**	**-1 723 516**
Årets kassaflöde	**1 293 286**	**-272 860**
Likvida medel vid årets början	**5 584 231**	**5 857 091**
Likvida medel vid årets slut	**6 877 517**	**5 584 231**

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 195 614	4 093 392
Hyror lokaler	2 574 652	2 322 576
Hyror garage och parkeringsplatser	900 840	894 740
Hyror förbrukningsbaserad	239 721	99 883
Övriga primära intäkter	272 256	270 152
Summa Bruttoomsättning	**8 183 083**	**7 680 743**
Avgiftsbortfall	-152 400	-121 700
Hyresbortfall	0	-22
Summa	**-152 400**	**-121 722**
Summa Nettoomsättning	**8 030 683**	**7 559 021**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	907 227	250 332
Summa Övriga rörelseintäkter	**907 227**	**250 332**

I noten ingår: Solna Stad betalade retroaktivt 981 734 kr för lokalens elförbrukning, 45 579 kr i elstöd samt en reglering av förra årets fastighetsskatt med minus 120 087 kr\.

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-472 071	-447 746
Snö och halk-bekämpning	-141 035	-112 109
Reparationer	-407 291	-459 146
Planerat underhåll	-906 197	-1 597 483
Försäkringsskador	-3 718	-19 006
El	-183 118	-357 302
Uppvärmning	-785 280	-607 269
Vatten	-111 602	-97 007
Sophämtning	-178 874	-187 616
Fastighetsförsäkring	-121 397	-82 603
Kabel-TV och bredband	-37 354	-40 466
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-323 620	-228 000
Förvaltningsavtalskostnader	-262 905	-256 980
Summa Driftskostnader	**-3 934 462**	**-4 492 733**

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 908	-45 238
	Administrationskostnader	-33 189	-47 616
	Extern revision	-18 066	-17 706
	Medlemsavgifter	-14 600	-7 190
	Föreningsverksamhet	-20 837	-17 938
	Övriga förvaltningskostnader	-35 795	-35 750
	Summa Övriga externa kostnader	**-151 394**	**-172 438**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-3 965	0
	Övriga arvoden	-147 195	-143 849
	Sociala avgifter	-36 082	-35 465
	Summa Personalkostnader	**-187 242**	**-179 314**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 999	2 066
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40 396	12 012
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**59 395**	**14 079**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 189 364	-1 337 440
	Övriga räntekostnader	-8 985	-1 577
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 198 349**	**-1 339 017**

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	249 600 000	249 600 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 239 000	103 239 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**352 839 000**	**352 839 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-22 464 000	-19 968 000
	Årets avskrivningar	-2 496 000	-2 496 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-24 960 000**	**-22 464 000**
	Utgående redovisat värde	**327 879 000**	**330 375 000**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 400 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 962 000	6 962 000
Summa	**336 362 000**	**336 362 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	117 409 000	117 409 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**117 409 000**	**117 409 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	184 452	0
	Årets investeringar	0	184 452
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**184 452**	**184 452**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-36 890	0
	Årets avskrivningar	-36 890	-36 890
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-73 781**	**-36 890**
	Utgående redovisat värde	**110 671**	**147 562**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 298 397	4 045 497
	Övriga fordringar	1 868	3 779
	Summa Övriga fordringar	**5 300 265**	**4 049 276**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 328	222 246
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**153 328**	**222 246**

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank		
SBAB	1 579 121	1 538 734
Summa Kassa och bank	**1 579 121**	**1 538 734**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,6%	2026-03-25	27 732 247	230 572
Swedbank	3,3%	2026-01-23	21 763 041	865 000
Swedbank	1,09%	2025-01-24	26 546 791	865 000
SBAB	1,11%	2024-05-10	27 616 959	244 690
			103 659 038	**2 205 262**

Långfristig del	74 081 507
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 960 572
Lån som ska konverteras inom ett år	27 616 959
Kortfristig del	29 577 531
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 205 262
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 821 048
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,6%	2026-03-25	27 732 247	230 572
Swedbank	3,3%	2026-01-23	21 763 041	865 000
Swedbank	1,09%	2025-01-24	26 546 791	865 000
SBAB	1,11%	2024-05-10	27 616 959	244 690
			103 659 038	**2 205 262**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 960 572
Lån som ska konverteras inom ett år	27 616 959
Kortfristig del	29 577 531

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	116 913	181 044
	Övriga kortfristiga skulder	20 027	21 012
	Summa Övriga skulder	**136 940**	**202 056**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	438 420	422 796
	Upplupna räntekostnader	267 071	32 934
	Övriga upplupna kostnader	371 255	345 532
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 076 746**	**801 262**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557514926619 Signerat UH, MH, EG, HR, JGBA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Braxen, org.nr. 769612-4358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Braxen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Braxen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Holger Ronquist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Braxen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN HOLMBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:47:46

MARGARETA HOLMBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:43:54

EVA GRANELL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:02:09

HOLGER RONQUIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:57:50

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 06:45:57

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Braxen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HOLGER RONQUIST
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:50:50

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 06:46:51

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.