



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Busstorgets Samfällighet. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar ametisten GA:2, Amestisten GA:3. Bla värme/vatten, soprum, cykelrum, bredband.

Styrelsen

Per Anders Dahlström	Ordförande
Anna-Karin Linda Berglund	Ledamot
Jerry Joseph	Ledamot
Max Liss Svedlund	Ledamot
Christoffer Palm	Ledamot

Daniel Selim	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Bromér	Auktoriserad revisor	KPMG
---------------	----------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-01. Extra stämma med anledning av stadgeändring. Höjd avgift för överlåtelse och pantsättning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 7	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 - 2004 och består av 1 flerbostadshus.

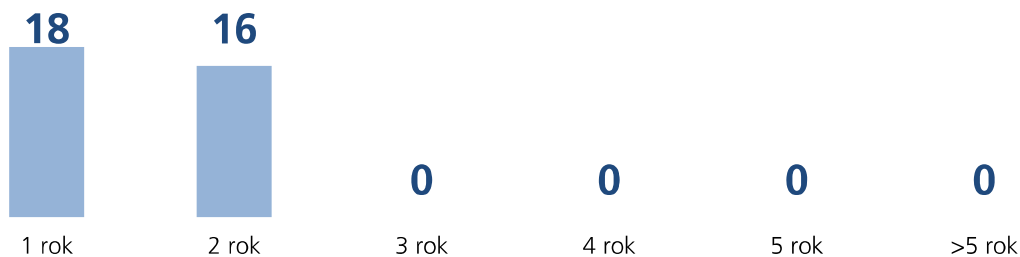
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 380 m², varav 1 380 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Samlingslokal
Cykelrum

Kommentar

Hannebergsgatan 28, Källare
Huvudstagatan 3D
Hannebergsgatan 28,
Hannebergsgatan 30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2022
Byte av hissens dörrmotor	2022
Lagning av sprickor i nedre del av fasadens puts	2021 - 2022
Byte till LED-belysning i trapphus/källare	2021
Målning av taket	2020
Energideklaration	2019
Radonmätning	2018 - 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Nordstaden
Fastighetsskötsel	Busstorgets Samfällighet / Nordstaden
Städning	NSF Städ
Markskötsel	Cemi genom Busstorgets Samfällighet
Hissavtal	Kone/Inspecta
Kabel TV	Tele2/Busstorgets Samfällighet
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi genom Busstorgets Samfällighet
Vatten	Solna Stad genom Busstorgets Samfällighet
Sophämtning	Solna Stad genom Busstorgets Samfällighet
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Bredband	Ownit/Busstorgets Samfällighet
Jour, fastighetservice	AB Snabba ryck fastighetsjour

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 33% från och med 2023-01-01 på grund av kraftiga räntehöjning samt ökade kostnader för el. samt höjd samfällighetsavgift.

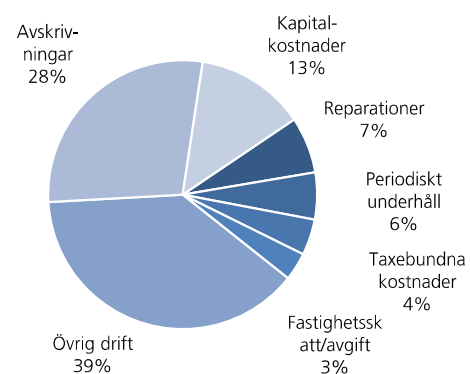
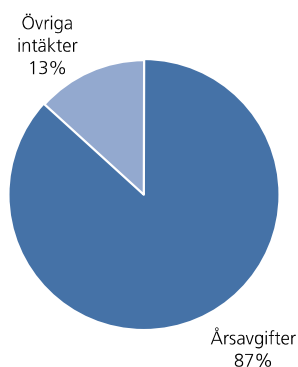
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 33 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	930 549	900 288
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 438 151	1 286 991
Finansiella intäkter	3 813	169
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 806
Ökning av kortfristiga skulder	21 754	0
	1 463 718	1 290 966
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	891 651	927 478
Finansiella kostnader	199 815	143 776
Ökning av kortfristiga fordringar	20 681	0
Minskning av långfristiga skulder	162 792	172 436
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 016
	1 274 939	1 260 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 119 328	930 549
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	188 779	30 261

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av hissens dörrmotor.

Stamspolning 13-15/12

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	904	878	860	819
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 907	10 025	10 150	10 275
Elkostnad/m ² totalyta	48	32	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	104	127	149
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	-214	-231	-183
Nettoomsättning (tkr)	1 316	1 270	1 245	1 204

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 380 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 070 000	0	0	37 070 000
Fond för yttre underhåll	815 272	308 000	-118 303	625 575
S:a bundet eget kapital	37 885 272	308 000	-118 303	37 695 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 713 993	-308 000	-95 791	-1 310 202
Årets resultat	-117 661	-117 661	214 094	-214 095
S:a fritt eget kapital	-1 831 655	-425 661	118 303	-1 524 296
S:a eget kapital	36 053 617	-117 661	0	36 171 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 661
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 405 993
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 000
summa balanserat resultat	-1 831 654

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

85 454
-1 746 200

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 315 650	1 270 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 341	16 800
Summa rörelseintäkter		1 399 991	1 286 991
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-705 618	-729 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 091	-133 387
Personalkostnader	Not 6	-64 942	-65 049
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 000	-430 000
Summa rörelsekostnader		-1 321 651	-1 357 478
RÖRELSERESULTAT		78 340	-70 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 813	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 815	-143 776
Summa finansiella poster		-196 002	-143 607
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 661	-214 095
ÅRETS RESULTAT		-117 661	-214 095

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	48 960 198	49 390 198
Summa materiella anläggningstillgångar		48 960 198	49 390 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 960 198	49 390 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 610	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 169 361	979 511
Summa kortfristiga fordringar		1 188 971	979 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 188 971	979 511
SUMMA TILLGÅNGAR		50 149 169	50 369 709

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 070 000	37 070 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	815 272	625 575
Summa bundet eget kapital		37 885 272	37 695 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 713 993	-1 310 202
Årets resultat		-117 661	-214 095
Summa fritt eget kapital		-1 831 655	-1 524 296
SUMMA EGET KAPITAL		36 053 617	36 171 279
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 620 832	0
Summa långfristiga skulder		5 620 832	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 051 234	13 834 858
Leverantörsskulder		40 191	81 075
Skatteskulder		101 252	98 192
Övriga skulder		38 160	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	243 883	184 306
Summa kortfristiga skulder		8 474 720	14 198 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 149 169	50 369 709

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 247 430	1 211 097
Bredbandsintäkter	57 528	57 528
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 162	1 587
Öresutjämning	-24	-21
	1 315 650	1 270 191

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	81 532	13 780
Övriga intäkter	2 809	3 020
	84 341	16 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	9 412	24 368
	Fastighetskötsel beställning	2 875	12 187
	Snöröjning/sandning	0	4 480
	Städning entreprenad	18 827	25 504
	Mattvätt/Hyrmattor	15 549	0
	Hissbesiktning	1 958	1 916
	Gård	300	359
	Serviceavtal	21 002	22 395
	Förbrukningsmateriel	489	0
	Brandskydd	9 296	0
		79 708	91 209
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 228	7 046
	VVS	31 875	0
	Ventilation	0	19 576
	Hiss	-8 273	8 273
	Tak	0	5 145
	Fasad	40 715	0
	Skador/klotter/skadegörelse	908	0
	Vattenskada	35 495	0
		102 949	40 040
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 404	0
	Källare	0	33 636
	Hiss	35 113	0
	Fasad	47 938	84 667
		85 455	118 303
	Taxebundna kostnader		
	El	66 908	43 581
		66 908	43 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 748	18 223
	Samfällighetsavgift	296 485	351 761
	Bredband	2 720	16 320
		318 953	386 304
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	51 646	49 606
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	705 618	729 043
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	939	3 127
	Tele- och datakommunikation	6 648	12 557
	Juridiska åtgärder	0	9 875
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 250
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	58 276	49 432
	Administration	8 759	2 975
	Konsultarvode	13 010	28 292
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		121 091	133 387

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	52 000
	Sociala kostnader	12 942	13 049
		64 942	65 049
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	430 000	430 000
		430 000	430 000
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 000 000	54 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	54 000 000	54 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 609 802	-4 179 801
	Årets avskrivningar enligt plan	-430 000	-430 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 039 802	-4 609 801
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 960 198	49 390 198
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	21 200 000
		58 000 000	45 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	45 800 000
		58 000 000	45 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	50 033	48 962
	Klientmedel hos SBC	324 397	325 380
	Räntekonto hos SBC	794 931	605 169
		1 169 361	979 511

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	625 575	703 800
	Reservering enligt stadgar	308 000	41 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-118 303	-119 625
	Vid årets slut	815 272	625 575

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,600 %	2 618 759	2 647 223	2024-10-30
	Handelsbanken	3,370 %	4 416 598	4 464 734	2023-09-30
	Handelsbanken	2,610 %	3 548 912	3 577 844	2023-01-30
	Handelsbanken	3,600 %	3 087 797	3 145 057	2024-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 672 066	13 834 858	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 051 234	-13 834 858	
			5 620 832	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 858 106 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 980 000	15 980 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	52 000	52 000
	Sociala avgifter	16 338	16 338
	Ränta	31 151	3 221
	Avgifter och hyror	144 394	112 747
		243 883	184 306

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Per Anders Dahlström
Ordförande

Anna-Karin Linda Berglund
Ledamot

Jerry Joseph
Ledamot

Max Liss Svedlund
Ledamot

Christoffer Palm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brinken i Solna, org. nr 769609-3439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinken i Solna för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-14 i detta dokument. 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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp lyser, 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

Våra 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brinken i Solna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 675 000	1 247 430	1 222 000
Bredbandsintäkter	57 000	57 528	57 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 162	0
Öresutjämning	0	-24	0
Fakturerade kostnader	27 000	119 692	20 000
Övriga intäkter	0	2 809	0
	1 759 000	1 438 151	1 299 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-27 000	-9 412	-21 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-2 875	-13 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	0
Städning entreprenad	-27 000	-18 827	-27 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 600	-15 549	0
Hissbesiktning	-2 500	-1 958	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-300	-1 000
Serviceavtal	-25 000	-21 002	-23 000
Förbrukningsmateriel	0	-489	-7 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-2 000
Brandskydd	-2 500	-9 296	0
	-107 600	-79 708	-97 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-46 000
Entré/trapphus	0	-2 228	0
VVS	0	-31 875	0
Hiss	0	8 273	0
Fasad	0	-40 715	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-908	0
Vattenskada	0	-35 495	0
	-40 000	-102 949	-46 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-2 404	0
VVS	0	0	-45 000
Hiss	0	-35 113	0
Fasad	0	-47 938	-125 000
	0	-85 455	-170 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-66 908	-50 000
	-80 000	-66 908	-50 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-19 748	-19 000
Samfällighetsavgift	-388 000	-296 485	-318 000
Bredband	-18 000	-2 720	-32 000
	-427 000	-318 953	-369 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 848	-51 646	-52 000
	-46 848	-51 646	-52 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-939	-1 000
Tele- och datakommunikation	-14 000	-6 648	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 500	-22 500	-15 000
Föreningskostnader	0	0	-6 000
Studieverksamhet	-3 000	-5 000	-1 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-58 276	-57 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 000
Administration	-4 000	-8 759	-4 000
Konsultarvode	0	-13 010	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 270	-6 000
	-98 700	-121 091	-98 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 000	-52 000	-52 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-12 942	-18 000
	-70 000	-64 942	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-430 000	-430 000	-430 000
	-430 000	-430 000	-430 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 300 148	-1 321 651	-1 382 000
RÖRELSERESULTAT	458 852	116 500	-83 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 762	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	51	0
Låneräntor	-477 000	-199 815	-144 000
	-477 000	-196 002	-144 000
RESULTAT	-18 148	-79 501	-227 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se