



# ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Brinckan 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 med säte i Stockholm org.nr. 716418-6277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brinckan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-05-01	1990

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	312
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8134
<b>Totalt 110 objekt</b>		<b>8446</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 57 st 2 rok, 16 st 3 rok, 24 st 4 rok, 4 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Vattenpasset GA:1	G:A	716420-7941		Sektion i: mottagningsstation för sopor(sopsugterminal)och till denna anslutna soptransportrör med ledningar för styr-och reglerutrustning
Stockholm Skottet GA:2	G:A	716420-8063		Parkeringsgarage, In-och utfarter samt de installationer och anordningar som erfordras

**Totalt 2 objekt****Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i Södra Stations Garagesamfällighet med ca 700 garageplatser i området. Samfällighetens verksamhet är att hyra ut parkeringsplatser i våra gemensamma garage. Föreningens andel är ca 4 %.

Föreningen är delaktig i Södra Stations Sopsugsamfällighetsförening. Samfällighetens verksamhet är att sköta och underhålla den gemensamma sopsuganläggningen i området. Föreningens andel är ca 3 %.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Knutsson	Ordförande	2013-05-14
Björn Arnek	Ledamot	2022-06-09
Stefan Hjerne	Ledamot	2020-07-01
Frida Holm	Ledamot	2019-06-16
Peter Davidsson	Ledamot	2022-05-31
Annika Ramström	Suppleant	2020-07-01
Helena Lopez	Suppleant	2022-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Frida Holm och Stefan Hjerne.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Björn Arnek, Peter Davidsson, Stefan Hjerne, Frida Holm och Anders Knutsson. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Ola Billock med Per Albertsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Karin Knutsson (sammankallande), Örjan Romefors och Emma Bennefall valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 28 medlemmar, varav 1 (en) genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har from den 1 januari 2022 höjts med 2 %, samt även from den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 25 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 27 september.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Målning samt lagning av takfoten. Stamspolning samt OVK.
2021	Byte av synliga avloppsstammar i gemensamma utrymmen.
2021	Hissprojektet som påbörjades hösten 2020 slutfördes under våren 2021.
2021	Renovering av duschrum i bastu/gästlägenhet.

Det planerade underhållet genomförs med hjälp av en löpande 50-årig underhållsplan. Föreningen har underhållsplanen i ett system kallat Planima. I samband med övergången till Planima genomfördes en grundlig fastighetsbesiktning med hjälp av företaget Sustend under hösten 2021.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte mjukfogar i fasad samt lagning och målning av puts som är skadad. Nytt virke och målning av staket, målning av ytterdörrar till gemensamma utrymmen samt av pelare utanför port 1.
2024	Målning balkongplattor och träpanel balkonger.
2025	Byte plastmattor i korridorer. Målning trapphus och våningsplan. Slipning och polering av stengolv i entreér och trappsteg i trapphus.
2026	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2027	Mindre åtgärder som applicering nytt klotterskydd, säkerhetsbesiktning av taksäkerhet mm.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 13 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	135	192	238	221	85
Skuldsättning, kr/kvm	9 305	9 305	9 309	9 014	9 011
Räntekänslighet, %	12	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	164	145	115	140	165
Driftskostnad, kr/kvm	754	690	604	577	679
Årsavgifter, kr/kvm	841	824	800	784	762
Totala intäkter, kr/kvm	959	929	911	866	835
Nettoomsättning, tkr	8 183	7 929	7 761	7 376	7 096
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 160	-3 536	-1 265	-1 720	-3 549
Soliditet, %	27	27	30	31	32

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 729 752	0	0	38 729 752
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 729 752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 729 752</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 654 653	-3 535 836	0	-8 190 489
Årets resultat, kr	-3 535 836	3 535 836	-1 159 903	-1 159 903
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 190 489</b>	<b>0</b>	<b>-1 159 903</b>	<b>-9 350 392</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 539 263</b>	<b>0</b>	<b>-1 159 903</b>	<b>29 379 360</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 082 516 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 190 489
Årets resultat, kr	-1 159 903
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 350 392</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 082 516
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 567 876</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 183 271	7 929 388
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 055 813	-9 554 455
Övriga externa kostnader	Not 3	-280 051	-89 444
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-196 680	-201 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 221 857</u>	<u>-1 221 857</u>
Summa rörelsekostnader		-8 754 401	-11 067 555
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-571 130</b>	<b>-3 138 167</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 966	2 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-593 739</u>	<u>-400 434</u>
Summa finansiella poster		-588 773	-397 670
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 159 903</b>	<b>-3 535 836</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>106 309 189</u>	<u>107 531 046</u>
		106 309 189	107 531 046
Summa anläggningstillgångar		<u>106 309 189</u>	<u>107 531 046</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 932	1 250
Övriga fordringar	Not 8	2 979 641	3 723 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>840 839</u>	<u>775 602</u>
		3 822 412	4 500 501
Kassa och bank	Not 10	99 693	101 378
Summa omsättningstillgångar		<u>3 922 105</u>	<u>4 601 879</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>110 231 294</u></b>	<b><u>112 132 926</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 729 752	38 729 752
	<u>38 729 752</u>	<u>38 729 752</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 190 489	-4 654 653
Årets resultat	-1 159 903	-3 535 836
	<u>-9 350 393</u>	<u>-8 190 489</u>
Summa eget kapital	<u>29 379 359</u>	<u>30 539 263</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 38 767 390	40 172 881
	<u>38 767 390</u>	<u>40 172 881</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 40 172 880	38 767 389
Leverantörsskulder	181 826	1 343 823
Skatteskulder	21 139	20 253
Övriga skulder	Not 13 146 987	81 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 561 712	1 208 249
	<u>42 084 545</u>	<u>41 420 782</u>
Summa skulder	<u>80 851 935</u>	<u>81 593 663</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>110 231 294</u></b>	<b><u>112 132 926</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 159 903	-3 535 836
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 221 857	1 221 857
Kassaflöde från löpande verksamhet	61 954	-2 313 979
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 961	-25 358
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-741 729	1 273 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	-745 735	-1 066 075
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-745 735</b>	<b>-1 066 075</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 823 844</b>	<b>4 889 920</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 078 109</b>	<b>3 823 844</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,9 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 077 128 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 837 672	6 703 812
Individuell mätning el	2 277	2 277
Individuell mätning vatten	51 132	49 740
Hyror	935 057	849 858
Övriga intäkter	369 358	369 722
Bruttoomsättning	<u>8 195 496</u>	<u>7 975 409</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 225	-46 021
	<b>8 183 271</b>	<b>7 929 388</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	553 075	485 895
Reparationer	701 505	903 000
El	433 016	291 034
Uppvärmning	759 920	759 560
Vatten	253 687	233 564
Sophämtning	267 129	333 191
Fastighetsförsäkring	157 701	157 489
Kabel-TV och bredband	153 219	153 969
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	268 364	248 364
Förvaltningsarvoden	404 903	186 304
Tomträttsavgäld	1 981 500	1 827 250
Övriga driftkostnader	39 279	33 269
Planerat underhåll	1 082 516	3 941 566
	<u>7 055 813</u>	<u>9 554 455</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 207	29 914
Administrationskostnader	68 362	26 911
Extern revision	22 200	21 000
Konsultkostnader	147 282	1 019
Medlemsavgifter	0	10 600
	<u>280 051</u>	<u>89 444</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	149 992	150 001
Revisionsarvode	0	4 300
Övriga arvoden	0	2 600
Sociala avgifter	46 688	44 898
	<u>196 680</u>	<u>201 799</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	864	1 325
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 509	1 014
Ränteintäkter skattekonto	485	0
Övriga ränteintäkter	109	425
	<u>4 966</u>	<u>2 764</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	568 556	373 581
Övriga räntekostnader	25 183	26 853
	<u>593 739</u>	<u>400 434</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 644 357</b>	<b>136 644 357</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-29 113 311	-27 891 453
Årets avskrivningar	-1 221 857	-1 221 857
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 335 168</b>	<b>-29 113 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 309 189</b>	<b>107 531 046</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	4 755 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	254 000 000	176 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 935 000	4 616 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>415 735 000</b>	<b>298 371 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 225	1 183
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 959 746	2 707 304
Placeringskonto HSB Stockholm	1 018 670	1 015 162
	<b>2 979 641</b>	<b>3 723 649</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	840 839	775 602
	<b>840 839</b>	<b>775 602</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Nordea	99 693	101 378
	<b>99 693</b>	<b>101 378</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Nordea	39758273256	2,81%	2025-06-16	19 499 995	0
	Nordea	39788906605	0,60%	2023-06-21	19 999 994	0
	Nordea	39798269284	0,40%	2023-02-15	20 172 886	0
	Swedbank	2954337610	0,81%	2025-01-24	19 267 394	0
					78 940 269	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 940 269
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>38 767 390</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				98 903 000	98 903 000
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				40 172 880	38 767 389
					<b>40 172 880</b>	<b>38 767 389</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				85 550	35 550
	Momsskuld				61 437	45 518
					<b>146 987</b>	<b>81 068</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				63 497	26 511
	Förutbetalda hyror och avgifter				864 000	690 546
	Övriga upplupna kostnader				634 215	491 192
					<b>1 561 712</b>	<b>1 208 249</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Anders Knutsson

Björn Arnek

Frida Holm

Peter Davidsson

Stefan Hjerne

**Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av**

Ola Billock  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Utsedd revisor av föreningen  
BoRevision i Sverige AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brinckan 1, org.nr. 716418-6277

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinckan 1 för räkenskapsåret 2022.

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 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 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 föreningsvalda 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 Brinckan 1 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Billock  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS KNUTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:02:55



**FRIDA HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:34:15



**STEFAN HJERNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 17:41:07



**BJÖRN ARNEK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:10:22



**PETER DAVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:11:23



**OLA BILLOCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 08:47:33



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:43:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA BILLOCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 08:49:30



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:43:02



# 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.