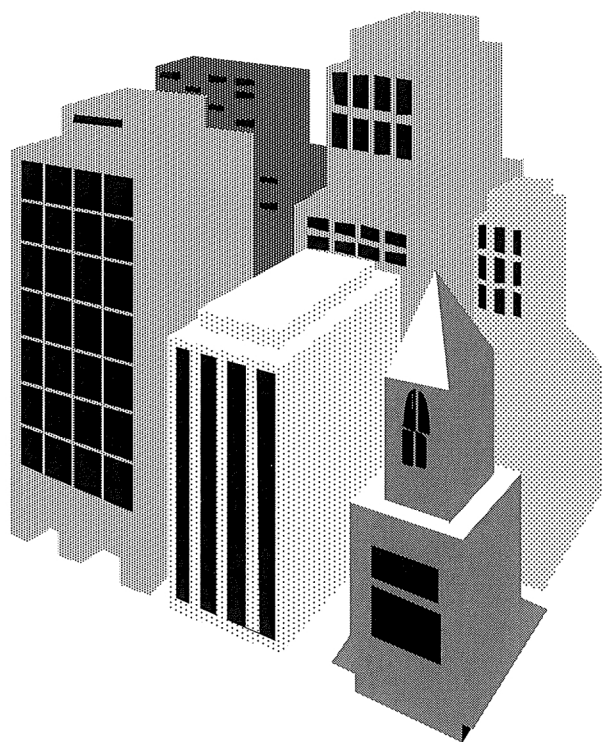




**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

ÅRSREDOVISNING 2017



Org Nr: 716418-6277

Styrelsen för Brf Brinckan 1

Org.nr: 716418-6277

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Brinckan 1 i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	106	8 135
Lokaler	3	328

Föreningens fastighet är byggd 1990 värdeår 1990.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Södra Stations Garagesamfällighet med ca 700 garageplatser i området. Föreningens andel är ca 4 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2017 har låsbyte och införande av port-telefoni genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Tvättstuga	Renovering av ytskikt i tvättstugor och successivt byte av maskinpark med torktumlare först ut. Arbetet startar vecka 10 och beräknas vara klart vecka 35.
2018	Energi	Föreningen har påbörjat en energikartläggning med syfte att utvärdera om energikostnaderna kan sänkas. Tänkbara åtgärder är: Byte av undercentral, byte av fläktmotorer, energiåtervinning från restaurangen, justering av värmesystemet, individuell debitering av varmvatten mm.
2018	Brandskydd	Föreningen har påbörjat, det av lag föreskrivna, systematiska brandskyddsarbetet i syfte att minska risker för och konsekvenser av brand.
2018	Gemensamma utrymmen	Byte av lampor till LED-lampor.
2018	Övernattningsslägenhet/Bastu	Renovering av övernattningsslägenhet och bastu.
2018-2019	Garage	Renovering av samfällighetens garage.
2019-2021	Hissar	Modernisering eller utbyte av hissar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Tak	Installation av säkerhetsanordningar på tak.
2015-2017	Garage	Renovering av samfällighetens garage.

MA

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Övriga väsentliga händelser

Tomträttsavgälden har höjts efter beslut av Stockholms Stad med start successivt för vår förening från mars 2019.

Höjningen är följande:

Avgäldsperiod	Bostäder avgäld	Lokal avgäld	Total avgäld
2019-04-01 – 2020-03-31	1 441 300 kr	115 700 kr	1 557 000 kr
2020-04-01 – 2021-03-31	1 595 300 kr	115 700 kr	1 711 000 kr
2021-04-01 – 2022-03-31	1 750 300 kr	115 700 kr	1 866 000 kr
2022-04-01 – 2023-03-31	1 904 300 kr	115 700 kr	2 020 000 kr

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. Vid stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Knutsson	Ordförande
Elisabeth Resare	Ledamot
Jerzy Cwifeld	Ledamot
Maria Stenberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Resare.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Inger Johansson	Föreningsvald ordinarie
Annica Dahlberg	Föreningsvald suppleant
AB Borevison	Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Karin Knutsson, Tony Anello och Örjan Romefors.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning kommer att göras sommaren 2018.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 148 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 9 (7) överlåtelser skett. *MA*

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 086	7 067	7 321	7 681	7 734
Resultat efter finansiella poster	-73	638	-1 359	-405	517
Årsavgift*, kr/kvm	762	762	802	842	842
Drift**, kr/kvm	595	531	477	480	452
Belåning, kr/kvm***	9 030	9 071	9 200	9 163	9 281
Soliditet	34%	34%	33%	34%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 085 854
Rörelsekostnader	-	-6 779 785
Finansiella poster	-	-379 397
Årets resultat		-73 328

Planerat underhåll	+	189 450
Avskrivningar	+	1 221 940
Årets sparande		1 338 062

Årets sparande per kvm total yta 158

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	2 542 100	-1 227 604	638 200
Reservering till fond 2016			1 067 000	-1 067 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			0	0	
Balanserad i ny räkning				638 200	-638 200
Årets resultat					-73 328
Belopp vid årets slut	38 729 752	0	3 609 100	-1 656 404	-73 328


Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-1 656 403
Årets resultat	-73 328
-1 729 731	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 067 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-189 450
Balanserat resultat	-2 607 281
-1 729 731	

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

Brf Brinckan 1

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 085 854	7 066 824
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 225 827	-4 489 909
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 088	-137 953
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-226 930	-205 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 221 940</u>	<u>-1 221 940</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-6 779 785</u>	<u>-6 055 333</u>
Rörelseresultat		306 069	1 011 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	29 689	35 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-409 086</u>	<u>-408 619</u>
Summa finansiella poster		<u>-379 397</u>	<u>-373 291</u>
Årets resultat		-73 328	638 200

Brf Brinckan 1**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	<u>112 418 475</u>	<u>113 640 415</u>
	112 418 475	113 640 415

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 8	<u>158 938</u>	<u>231 025</u>
	158 938	231 025

Summa anläggningstillgångar

<u>112 577 413</u>	<u>113 871 440</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	500	6 000
--	-----	-------

Övriga fordringar

Not 9	3 322 287	2 253 370
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>508 265</u>	<u>475 023</u>
	3 831 052	2 734 393

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	84 175	86 325
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 915 227</u>	<u>4 820 718</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>118 492 640</u>	<u>118 692 158</u>
---------------------------	---------------------------

Brf Brinckan 1**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 729 752

38 729 752

Yttre underhållsfond

3 609 100

2 542 100

42 338 85241 271 852*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 656 404

-1 227 604

Årets resultat

-73 328

638 200

-1 729 732-589 404

Summa eget kapital

40 609 12040 682 448**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

76 419 63676 419 636

76 419 636

76 419 636

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

0

340 333

Leverantörsskulder

402 899

286 286

Skatteskulder

57 522

35 340

Övriga skulder

Not 16

73 545

102 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

929 918825 172

1 463 884

1 590 074

Summa skulder

77 883 52078 009 710**Summa eget kapital och skulder****118 492 640****118 692 158**

Brf Brinckan 1

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-73 328	638 200
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 221 940	1 221 940
Inkomstskatt	0	0
Förändring av marknadsvärde Swap	-340 333	-593 451
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>808 279</u>	<u>1 266 689</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 734	-2 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>214 143</u>	<u>-392 010</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>994 688</u>	<u>872 550</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>72 087</u>	<u>67 574</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>72 087</u>	<u>67 574</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>-500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-500 000</u>
Årets kassaflöde	1 066 775	440 124
Likvida medel vid årets början	4 339 669	3 899 545
Likvida medel vid årets slut	5 406 444	4 339 669

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

Brf Brinckan 1

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 stämman.

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 1 315 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 22 % 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. 

Brf Brinckan 1

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 195 048	6 195 048
Hyror	848 652	759 042
Övriga intäkter	42 163	112 752
Bruttoomsättning	7 085 863	7 066 842
Hysesförluster	-9	-18
	7 085 854	7 066 824
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	331 898	373 574
Reparationer	1 338 621	839 505
El	297 725	288 746
Uppvärmning	904 303	913 332
Vatten	196 953	187 647
Sophämtning	178 843	156 155
Fastighetsförsäkring	128 387	122 273
Kabel-TV och bredband	202 161	146 058
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	210 580	205 598
Förvaltningsarvoden	170 337	176 748
Tomträttsavgäld	1 057 000	1 057 000
Övriga driftkostnader	19 569	23 273
Planerat underhåll	189 450	0
	5 225 827	4 489 909
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 141	15 325
Administrationskostnader	25 221	27 512
Extern revision	19 000	19 000
Konsultkostnader	57 726	76 116
	105 088	137 953
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	150 000	150 000
Revisionsarvode	8 600	0
Övriga arvoden	15 000	9 500
Sociala avgifter	53 194	46 030
Övriga personalkostnader	135	0
	226 930	205 530
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	713	383
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 010	737
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 855	12 941
Övriga ränteintäkter	16 111	21 267
	29 689	35 328
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	408 938	334 542
Ränteswap kostnader	-215	73 858
Övriga räntekostnader	363	219
	409 086	408 619

MA

Brf Brinckan 1

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 7	Byggnader och mark				
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 644 357	136 644 357		
	Ingående avskrivningar	-23 003 942	-21 782 002		
	Årets avskrivningar	-1 221 940	-1 221 940		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 225 882	-23 003 942		
	Utgående redovisat värde	112 418 475	113 640 415		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 352 000	4 352 000		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 767 000	2 767 000		
	Summa taxeringsvärde	230 119 000	230 119 000		
Not 8	Övriga finansiella anläggningstillgångar				
	Anslutningslån Stockholm Energi	231 025	298 599		
	Årets amortering	-72 087	-67 574		
		158 938	231 025		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattekonto	18	26		
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 311 160	1 243 246		
	Placeringskonto HSB Stockholm	1 011 109	1 010 098		
		3 322 287	2 253 370		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader	506 337	472 825		
	Upplupna intäkter	1 928	2 198		
		508 265	475 023		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 11	Kortfristiga placeringar				
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000		
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000		
		2 000 000	2 000 000		
Not 12	Kassa och bank				
	Nordea	84 175	86 325		
		84 175	86 325		
Not 13	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter	resultat	
	Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	-1 227 604	638 200
	Resultatdisposition			638 200	-638 200
	Avsättning till yttre fond		1 067 000	-1 067 000	0
	Ianspråktagande av yttre fond		0	0	0
	Årets resultat				-73 328
	Belopp vid årets slut	38 729 752	0	-1 656 404	-73 328

Brf Brinckan 1

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788483747	0,38%	2018-06-29	19 999 994	0
Nordea Hypotek	39788756522	0,42%	2018-01-23	19 267 394	0
Nordea Hypotek	39788761097	0,75%	2019-02-13	17 652 252	0
Nordea Hypotek	39788784526	0,85%	2020-06-17	19 499 995	0
				76 419 635	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 76 419 635

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 76 419 635

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 98 903 000 98 903 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Marknadsvärde swapavtal 0 340 333
0 340 333

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	32 550	32 550
Momsskuld	40 995	39 770
Källskatt	0	30 623
	73 545	102 943

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	557 285	556 363
Övriga upplupna kostnader	372 633	268 809
	929 918	825 172

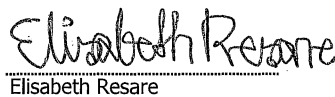
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/3 2018


Anders Knutsson



Elisabeth Resare


Jerzy Cwifeld


Maria Stenberg

Vår revisionsberättelse har 2018-05-07 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoREVISION 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 år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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.

NA

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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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:

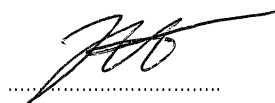
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den 7/5-2018



Joakim Häll
BoRevision AB



Förtroendevald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

