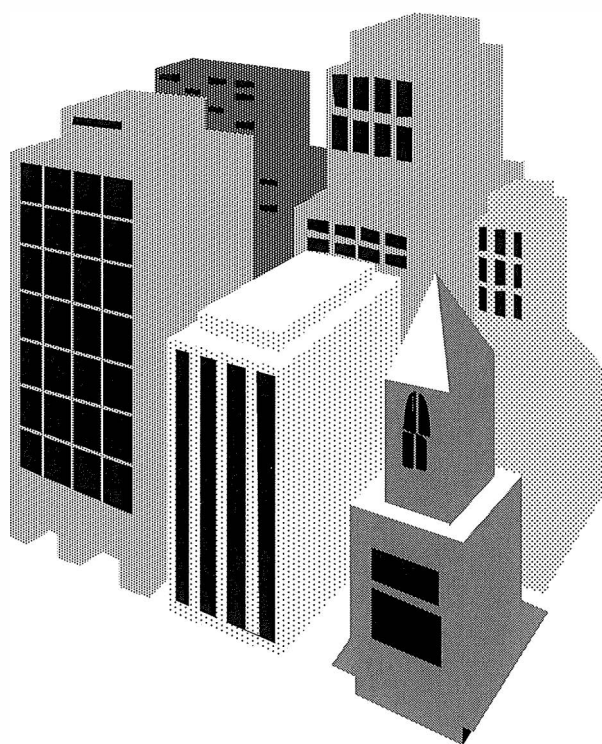


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

ÅRSREDOVISNING 2018



Org Nr: 716418-6277

Styrelsen för Brf Brinckan 1

Org.nr: 716418-6277

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 MF



Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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	7	332

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

Renovering av ytskikt i tvättstugor och successivt byte av maskinpark med torktumlare i tvättstugorna i port 1,5 och 7. Tvättstuga i port 3 återstår att renovera.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Värme/ventilation	Byte av undercentral och fläktar under senhösten 2018. Slutbesiktning 19-03-05.
2019	Belysning	Byte av lampor i gemensamhetsutrymmen till LED-lampor.
2019	Tvättstuga	Grovtvättmaskinen byts i grovtvättstugan för att upprätthålla funktionen.
Ej bestämt	Hissar	Modernisering eller utbyte av hissar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Tak	Installation av säkerhetsanordningar på tak.
2015-2018	Garage	Renovering av samfällighetens garage.



Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har påbörjat en energikartläggning med syfte att utröna om vi på sikt kan sänka våra energikostnader.

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 2018-05-28. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Föreningen höll extrastämma 2018-06-28. Närvarande medlemmar enligt röstlängd var 13 st.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anders Knutsson

Elisabeth Resare

Jerzy Cwifeld

Maria Stenberg

Roll

Ordförande

Ledamot, ekonomiansvarig

Ledamot, tekniskt ansvarig

Ledamot, administratör

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Stenberg och Jerzy Cwifeld.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Knutsson, Elisabeth Resare, Maria Stenberg och Jerzy Cwifeld. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ola Eriksson

Annica Dahlberg

AB Borevison

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald suppleant

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 styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-13

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 147 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 4 (9) överlåtelser skett.

ME



Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå använder sig HSB av ett antal nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	762	762	762	802	842
Totala intäkter kr/kvm	838	837	835	865	907
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	85	158	220	17	110
Belåning, kr/kvm	9 026	9 026	9 066	9 195	9 159
Räntekänslighet	12%	12%	12%	12%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	635	595	530	477	480
Energikostnader kr/kvm	165	160	163	142	139

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) inräknas här.

Sparande till framtida underhåll

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.

Beräkning av föreningens sparande/överskott visas nedan.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel en enskild medlem har av föreningens lån ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens samlade lån går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler. Beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet tar hänsyn till de kostnader som debiteras medlemmarna och ger därigenom föreningen en intäkt.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 096	7 086	7 067	7 321	7 681
Resultat efter finansiella poster	-3 549	-73	638	-1 359	-405
Soliditet	32%	34%	34%	33%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

MF



Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

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		7 096 445
Rörelsekostnader	-	10 078 323
Finansiella poster	-	567 053
Årets resultat		-3 548 930
Planerat underhåll	+	3 047 648
Avskrivningar	+	1 221 857
Årets sparande		720 576
Årets sparande per kvm total yta		85

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	3 609 100	-1 656 404	-73 328
Reservering till fond 2017			1 067 000	-1 067 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-189 450	189 450	
Balanserat i ny räkning				-73 328	73 328
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-3 548 930
Belopp vid årets slut	38 729 752	0	4 486 650	-2 607 282	-3 548 930

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 607 282
Årets resultat	-3 548 930
	-6 156 212

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 067 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-3 047 648
Balanserat resultat	-4 175 564
	-6 156 212

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

ME

**Brf Brinckan 1**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 096 445	7 085 854
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 423 252	-5 225 827
Övriga externa kostnader	Not 3	-229 378	-105 088
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-203 835	-226 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 857	-1 221 940
Summa rörelsekostnader		-10 078 323	-6 779 785
Rörelseresultat		-2 981 877	306 069
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 919	29 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-588 972	-409 086
Summa finansiella poster		-567 053	-379 397
Årets resultat		-3 548 930	-73 328

MF

**Brf Brinckan 1****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>111 196 618</u>	<u>112 418 475</u>
	111 196 618	112 418 475

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 8	<u>82 037</u>	<u>158 938</u>
	82 037	158 938

Summa anläggningstillgångar

<u>111 278 655</u>	<u>112 577 413</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	500
Not 9	4 256 358	3 322 287
Not 10	<u>546 186</u>	<u>508 265</u>
	4 802 543	3 831 052

Kortfristiga placeringar

Not 11	0	2 000 000
--------	---	-----------

Kassa och bank

Not 12	82 025	84 175
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 884 568</u>	<u>5 915 227</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>116 163 223</u>	<u>118 492 640</u>
--------------------	--------------------

MF



Org Nr: 716418-6277

Brf Brinckan 1**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 729 752

38 729 752

Yttre underhållsfond

4 486 650

3 609 100

43 216 402

42 338 852*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 607 282

-1 656 404

Årets resultat

-3 548 930

-73 328

-6 156 212

-1 729 732

Summa eget kapital

37 060 190

40 609 120**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

76 419 636

76 419 636

76 419 636

76 419 636*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

1 641 633

402 899

Skatteskulder

27 546

57 522

Övriga skulder

Not 14

59 854

73 545

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

954 364

929 918

2 683 397

1 463 884

Summa skulder

79 103 033

77 883 520**Summa eget kapital och skulder**

116 163 223

118 492 640

MF

**Brf Brinckan 1**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 548 930	-73 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 221 857	1 221 940
Förändring av marknadsvärde Swap	0	-340 333
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 327 073	808 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 321	-27 734
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 219 513	214 143
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 145 880	994 688
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	76 901	72 087
Kassaflöde från investeringsverksamhet	76 901	72 087
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-1 068 979	1 066 775
Likvida medel vid årets början	5 406 444	4 339 669
Likvida medel vid årets slut	4 337 465	5 406 444

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

ME



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 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 1 337 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.

ME



Org Nr: 716418-6277

Brf Brinckan 1

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 195 048	6 195 048
Hyror	882 103	875 402
Övriga intäkter	19 294	15 413
Bruttoomsättning	7 096 445	7 085 863
Hysesförluster	0	-9
	7 096 445	7 085 854
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	603 743	331 898
Reparationer	1 371 857	1 338 621
El	349 628	297 725
Uppvärmning	882 947	904 303
Vatten	208 409	196 953
Sophämtning	186 731	178 843
Fastighetsförsäkring	134 807	128 387
Kabel-TV och bredband	158 141	202 161
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	212 912	210 580
Förvaltningsarvoden	188 731	170 337
Tomträttsavgäld	1 057 000	1 057 000
Övriga driftkostnader	20 697	19 569
Planerat underhåll	3 047 648	189 450
	8 423 252	5 225 827
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	46 887	3 141
Administrationskostnader	70 130	25 221
Extern revision	20 000	19 000
Konsultkostnader	92 362	57 726
	229 378	105 088
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	150 000	150 000
Revisionsarvode	4 300	8 600
Övriga arvoden	2 600	15 000
Sociala avgifter	41 935	53 194
Övriga personalkostnader	5 000	135
	203 835	226 930
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 137	713
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 011	1 010
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 947	11 855
Övriga ränteintäkter	10 824	16 111
	21 919	29 689
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	588 734	408 938
Ränteswap kostnader	0	-215
Övriga räntekostnader	238	363
	588 972	409 086

MF

**Brf Brinckan 1**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	-24 225 882	-23 003 942
Årets avskrivningar	-1 221 857	-1 221 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 447 739	-24 225 882
 Utgående redovisat värde	111 196 618	112 418 475
 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	158 938	231 025
Årets amortering	-76 901	-72 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 037	158 938
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	918	18
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 243 320	2 311 160
Placeringskonto HSB Stockholm	1 012 120	1 011 109
	4 256 358	3 322 287
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	546 186	506 337
Upplupna intäkter	0	1 928
	546 186	508 265
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	2 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	82 025	84 175
	82 025	84 175

ME



Org Nr: 716418-6277

Brf Brinckan 1

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788761097	0,75%	2019-02-13	17 652 252	0
Nordea Hypotek	39788784526	0,85%	2020-06-17	19 499 995	0
Nordea Hypotek	39788805612	1,00%	2021-01-20	19 267 394	0
Nordea Hypotek	39788839045	0,68%	2019-06-28	19 999 994	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 14 Övriga skulder

Depositioner	32 550	32 550
Momsskuld	27 304	40 995
	59 854	73 545

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	520 546	557 285
Övriga upplupna kostnader	433 818	372 633
	954 364	929 918

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8/5 2019


Anders Knutsson


Elisabeth Resare


Jerzy Cwifeld


Maria Stenberg

Vår revisionsberättelse har 2019-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ola Eriksson

Av föreningen vald revisor

2019-05-21

Martin Fredriksson
AB Borevision

Martin Fredriksson

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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

ME

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12-5-2019

2019-05-21

Martin Fredriksson

Martin Fredriksson
BoRevision AB



Ola Erikson
Förtroendevald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 inbetalningskorten varje kvartal.

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

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

