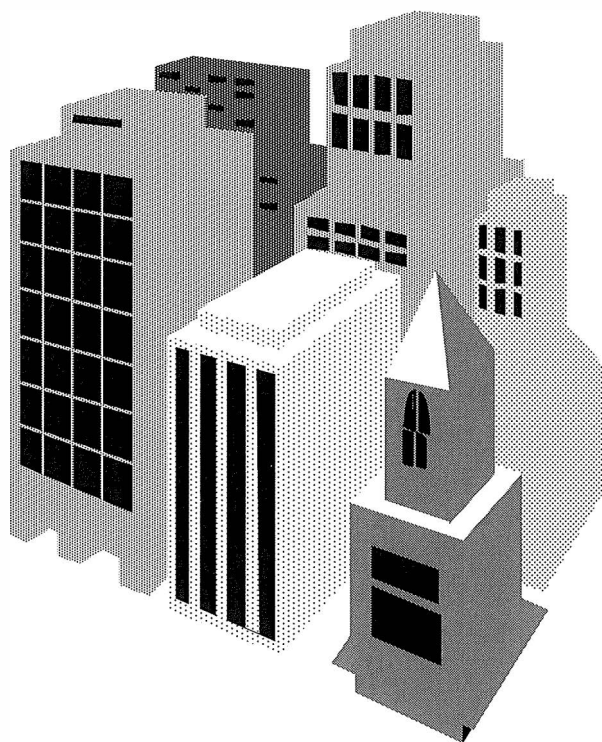


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

ÅRSREDOVISNING 2019



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för Brf Brinckan 1

Org.nr: 716418-6277

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 planerat underhåll

År 2019 har föreningen avslutat projektet som påbörjades hösten 2018 med byte av fjärrvärmecentralen, fyra stycken fläktaggregat samt injustering av radiatorer, ventilation och handdukstorkar. De moderna fläktaggregaten gör att vi kan återvinna en stor del av energin i frånluften.

Under året har också renovering av föreningens återvinningsrum genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Lokaler	Modernisera ventilationssystem hos förenignens hyresgäst restaurang Glada Stinsen, för att minska energianvändningen.
2020	Fastighet	Byte av fastighetens larm -och styrsystem.
2020	Skalskydd	Komplettering av skalskyddet och byte lås till tekniska utrymmen.
2020	Hissar	Påbörja moderniseringen av hissarna.
2020	Hissar	Hitta orsak till och åtgärda vattenläckage till hissgruppen i port 3.
2020	Trädgård	Upprusta trädgården och plantera nya buskar på baksidan av huset.
2020	Fastighet	Måla fasaden under taket.
2020	Avlopp	Påbörja byte av rostiga, synliga avloppsrör.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Tak	Installation av säkerhetsanordningar på tak.
2015-2018	Garage	Renovering av samfällighetens garage.
2018-2019	Värme/ventilation	Byte av undercentral och fläktar

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Övriga väsentliga händelser

Höjningen av tomträttsavgälden som Stockholms Stad har genomfört fortsätter enligt följande trappa att succesivt höjas t o m 2023:

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 2019-06-11. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Knutsson	Ordförande
Maria Stenberg	Sekreterare
Jerzy Cwifeld	Ledamot
Elisabeth Resare	Ledamot
Anders Eriksson	Suppleant
Anne Edengren	Suppleant
Frida Holm	Suppleant
Jana Logren Bergqvist	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Knutsson	Ordförande
Frida Holm	Sekreterare
Jerzy Cwifeld	Ledamot
Linus Richert Engqvist	Ledamot
Elisabeth Resare	Ledamot (Avgått under verksamhetsåret)
Anders Eriksson	Suppleant
Helena Golubeva	Suppleant
Stefan Hjerne	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Knutsson och Elisabeth Resare.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jerzy Cwifeld, Linus Richert Engqvist, Frida Holm och Anders Knutsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ola Eriksson	Föreningsvald ordinarie
Annica Dahlberg	Föreningsvald suppleant
AB Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

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

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

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 2019-10-09.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 146 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade 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.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	784	762	762	762	802
Totala Intäkter kr/kvm	871	838	837	835	865
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	221	85	158	220	17
Belåning, kr/kvm	9 029	9 026	9 026	9 066	9 195
Räntekänslighet	12%	12%	12%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	547	635	595	530	477
Energikostnader kr/kvm	140	165	160	163	147

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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 av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken 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 och 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 räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 376	7 096	7 086	7 067	7 321
Resultat efter finansiella poster	-1 720	-3 549	-73	638	-1 359
Soliditet	31%	32%	34%	34%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	7 375 696
Rörelsekostnader	- 8 536 190
Finansiella poster	- 559 833
Årets resultat	-1 720 328
Planerat underhåll	+ 2 372 317
Avskrivningar	+ 1 221 857
Årets sparande	1 873 846
Årets sparande per kvm total yta	221

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	4 486 650	-2 607 282	-3 548 930
Reservering till fond 2018			1 067 000	-1 067 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-3 047 648	3 047 648	
Balanserad i ny räkning				-3 548 930	3 548 930
Årets resultat					-1 720 328
Belopp vid årets slut	38 729 752	0	2 506 002	-4 175 564	-1 720 328

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 175 564
Årets resultat	-1 720 328
	-5 895 891

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 049 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-2 372 316
Balanserat resultat	-4 572 575
	-5 895 891

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



Brf Brinckan 1

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 375 696	7 096 445
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 003 436	-8 423 252
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 393	-229 378
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-204 504	-203 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 857	-1 221 857
Summa rörelsekostnader		-8 536 190	-10 078 323
Rörelseresultat		-1 160 494	-2 981 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 393	21 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-567 226	-588 972
Summa finansiella poster		-559 833	-567 053
Årets resultat		-1 720 328	-3 548 930

Brf Brinckan 1**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>109 974 761</u>	<u>111 196 618</u>
	109 974 761	111 196 618

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 8	<u>0</u>	<u>82 037</u>
	0	82 037

Summa anläggningstillgångar

<u>109 974 761</u>	<u>111 278 655</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	6 815	0
Not 9	2 590 192	4 256 358
Not 10	<u>676 095</u>	<u>546 186</u>
	3 273 102	4 802 543

Kassa och bank

Not 11	105 678	82 025
--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 378 780</u>	<u>4 884 568</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>113 353 541</u>	<u>116 163 223</u>
---------------------------	---------------------------

9

Brf Brinckan 1**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 729 752

38 729 752

Yttre underhållsfond

2 506 002

4 486 650

41 235 754

43 216 402

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 175 564

-2 607 282

Årets resultat

-1 720 328

-3 548 930

-5 895 891

-6 156 212

Summa eget kapital

35 339 863

37 060 190

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

76 440 270

76 419 636

76 440 270

76 419 636

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

290 647

1 641 633

Skatteskulder

27 339

27 546

Övriga skulder

Not 13

67 711

59 854

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 187 711

954 364

1 573 408

2 683 397

Summa skulder

78 013 678

79 103 033

Summa eget kapital och skulder**113 353 541****116 163 223**

Brf Brinckan 1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 720 328	-3 548 930
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 221 857	1 221 857
Kassaflöde från löpande verksamhet	-498 470	-2 327 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 806	-38 321
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 109 989	1 219 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 744 265	-1 145 880
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	82 037	76 901
Kassaflöde från investeringsverksamhet	82 037	76 901
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	20 634	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 634	0
Årets kassaflöde	-1 641 594	-1 068 979
Likvida medel vid årets början	4 337 465	5 406 444
Likvida medel vid årets slut	2 695 871	4 337 465

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

Brf Brinckan 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 inlämningsstagande 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 1 377 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 21,4 % 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 381 012	6 195 048
	Hyrer	961 447	882 103
	Övriga intäkter	33 237	19 294
	Bruttoomsättning	<u>7 375 696</u>	<u>7 096 445</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	474 027	603 743
	Reparationer	580 311	1 371 857
	El	232 884	349 628
	Uppvärmning	787 870	882 947
	Vatten	211 418	208 409
	Sophämtning	186 197	186 731
	Fastighetsförsäkring	142 089	134 807
	Kabel-TV och bredband	152 032	158 141
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	239 672	212 912
	Förvaltningsarvoden	178 956	188 731
	Tomträttsavgäld	1 432 000	1 057 000
	Övriga driftkostnader	13 664	20 697
	Planerat underhåll	<u>2 372 317</u>	<u>3 047 648</u>
		7 003 436	8 423 252
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 043	46 887
	Administrationskostnader	45 945	70 130
	Extern revision	20 000	20 000
	Konsultkostnader	15 405	92 362
		<u>106 393</u>	<u>229 378</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	150 000	150 000
	Revisionsarvode	4 300	4 300
	Övriga arvoden	4 300	2 600
	Sociala avgifter	45 904	41 935
	Övriga personalkostnader	0	5 000
		<u>204 504</u>	<u>203 835</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	624	1 137
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 012	1 011
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	8 947
	Övriga ränteintäkter	<u>5 757</u>	<u>10 824</u>
		7 393	21 919
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	566 976	588 734
	Övriga räntekostnader	250	238
		<u>567 226</u>	<u>588 972</u>

Brf Brinckan 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 644 357	136 644 357			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-25 447 739	-24 225 882			
Årets avskrivningar	-1 221 857	-1 221 857			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 669 596	-25 447 739			
Utgående redovisat värde	109 974 761	111 196 618			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	97 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 755 000	4 352 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	176 000 000	126 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 616 000	2 767 000			
Summa taxeringsvärde	298 371 000	230 119 000			
Not 8 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Anslutningslån Stockholm Energi	82 037	158 938			
Årets amortering	-82 037	-76 901			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	82 037			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	918			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 577 061	3 243 320			
Placeringskonto HSB Stockholm	1 013 132	1 012 120			
	2 590 192	4 256 358			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	676 095	546 186			
	676 095	546 186			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Nordea	105 678	82 025			
	105 678	82 025			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788784526	0,85%	2020-03-10	19 499 995	0
Nordea Hypotek	39788805612	1,00%	2021-01-20	19 267 394	0
Nordea Hypotek	39788906605	0,60%	2023-06-21	19 999 994	0
Stadshypotek	160629	0,39%	2020-02-13	17 672 886	0
				76 440 269	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					76 440 269
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					76 440 269
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					98 903 000
					98 903 000

Brf Brinckan 1

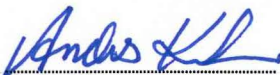
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	32 550	32 550
Momsskuld	35 161	27 304
	67 711	59 854
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	520 474	520 546
Övriga upplupna kostnader	667 237	433 818
	1 187 711	954 364

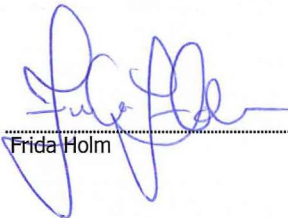
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 28/4 2020


Anders Knutsson


Frida Holm

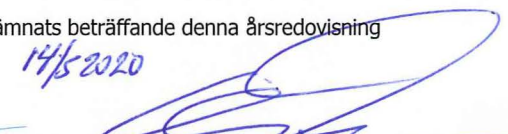

Jerzy Cwifeld


Linus Richert

Engqvist

Vår revisionsberättelse har 09-05-2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor

14/5 2020

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ola Trané

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brinckan 1 för räkenskapsåret 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

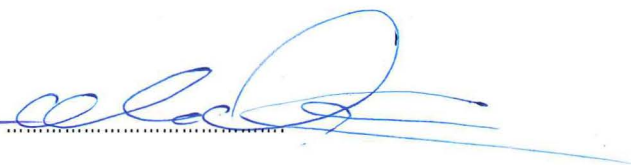
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst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

Stockholm den 9 15 2020

14/8 2020



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelse-avgifter 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. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



BRINCKAN