



BRINCKAN

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Brf Brinckan 1

Org.nr: 716418-6277

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % from den 1 januari 2020, och med 3 % from den 1 januari 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

År 2020 infördes värmeåtervinning från restaurang Glada Stinsen.

Vidare utökade vi passersystemet att inkludera fler av fastighetens gemensamma utrymmen samt moderniserade styr- och larmsystemet för fastighetsautomation.

Trädgården upprustades och nya växter planterades.

Föreningen påbörjade moderniseringen av hissarna med port 1 under hösten 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Hissar	Hissarna i port 3, 5 och 7 moderniseras (port 1 hösten 2020).
2021	Alla	Byte av liggande avloppsrör pga rost.
2021	Tak	Rengöra och måla om takfoten.
2021	Fastighet	Stamspolning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Lokaler	Modernisera ventilationssystem hos förenignens hyresgäst Glada Stinsen.
2020	Skalskydd	Komplettering av skalskyddet och byte av lås i tekniska utrymmen.
2020	Fastighet	Byte av fastighetens larm- och styrsystem.
2020	Hissar	Genomfört modernisering av hissen i port 1. Port 3, 5 och 7 genomförs 2021.
2020	Trädgård	Upprustat trädgården och plantera nya växter.

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

Övriga väsentliga händelser

Höjningen av tomträttsavgälden som Stockholms stad har genomfört fortsätter enligt följande trappa att successivt höjas tom 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

Därefter är avgälden oförändrad (2 175 000 kr) till nästa omförhandling som sker i slutet av 2028.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 8 medlemmar (närvarandra) och 27 genom poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-06-11 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

Under perioden från stämman 2020-06-11 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Knutsson	Ledamot
Frida Holm	Ledamot
Jerzy Cwifeld	Ledamot
Linus Richert	Ledamot
Stefan Hjerne	Ledamot
Anders Eriksson	Suppleant
Christian Eriksson	Suppleant
Annika Ramström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Frida Holm, Jerzy Cwifeld och Linus Richert Engqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Ola Eriksson	Föreningsvald ordinarie
Annica Dahlberg	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Extern revisor vald av stämman

Valberedning

Valberedningen består av Karin Knutsson, Örjan Romefors och Helena Renvall Lopez.

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 inspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-08.

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 (146) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (6) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	800	784	762	762	762
Totala intäkter kr/kvm*	911	866	835	835	837
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	238	221	85	158	220
Belåning, kr/kvm	9 309	9 014	9 011	9 011	9 052
Räntekänslighet	12%	12%	12%	12%	12%
Totala driftkostnader kr/kvm*	604	577	679	628	569
Energikostnader kr/kvm	115	140	165	160	163

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förvaltningsberättelse för Brf Brinckan 1

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 bostadsrättens 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 761	7 376	7 096	7 086	7 067
Resultat efter finansiella poster	-1 265	-1 720	-3 549	-73	638
Soliditet	30%	31%	32%	34%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		7 761 038
Rörelsekostnader	-	8 448 506
Finansiella poster	-	577 295
Årets resultat		-1 264 763
Planerat underhåll	+	2 054 430
Avskrivningar	+	1 221 857
Årets sparande		2 011 524
Årets sparande per kvm total yta		237

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	2 506 002	-4 175 564	-1 720 328
Reservering till fond 2019			1 049 000	-1 049 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 372 316	2 372 316	
Balanserad i ny räkning				-1 720 328	1 720 328
Årets resultat					-1 264 763
Belopp vid årets slut	38 729 752	0	1 182 686	-4 572 576	-1 264 763

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 572 576
Årets resultat	-1 264 763
Reservering till underhållsfond	-1 851 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 054 430
Summa till stämmans förfogande	-5 633 909

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 633 909
-------------------------	-------------------

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

Brf Brinckan 1

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 761 038	7 375 696
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 955 421	-7 003 436
Övriga externa kostnader	Not 3	-134 940	-106 393
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 288	-204 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 857	-1 221 857
Summa rörelsekostnader		-8 448 506	-8 536 191
Rörelseresultat		-687 468	-1 160 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 241	7 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-580 536	-567 226
Summa finansiella poster		-577 295	-559 833
Årets resultat		-1 264 763	-1 720 328

Brf Brinckan 1

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 7	108 752 904	109 974 761
	108 752 904	109 974 761

Summa anläggningstillgångar

108 752 904	109 974 761
-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 373	6 815
Not 8	4 787 303	2 590 192
Not 9	749 392	676 095
	5 539 069	3 273 102

Kassa och bank

Not 10	103 528	105 678
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

5 642 597	3 378 780
-----------	-----------

Summa tillgångar

114 395 501	113 353 541
-------------	-------------

Brf Brinckan 1

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 729 752

38 729 752

Yttre underhållsfond

1 182 686

2 506 002

39 912 438

41 235 754

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 572 576

-4 175 564

Årets resultat

-1 264 763

-1 720 328

-5 837 339

-5 895 892

Summa eget kapital

34 075 099

35 339 862

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

39 499 990

76 440 270

39 499 990

76 440 270

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

39 440 280

0

Leverantörsskulder

300 721

290 647

Skatteskulder

40 887

27 339

Övriga skulder

Not 13

60 319

67 711

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

978 204

1 187 712

40 820 412

1 573 409

Summa skulder

80 320 402

78 013 679

Summa eget kapital och skulder
114 395 501
113 353 541

Brf Brinckan 1

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 264 763	-1 720 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 221 857	1 221 857
Kassaflöde från löpande verksamhet	-42 906	-498 471
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 768	-135 806
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-193 277	-1 109 988
Kassaflöde från löpande verksamhet	-305 951	-1 744 265
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	82 037
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	82 037
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 500 000	20 634
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 500 000	20 634
Årets kassaflöde	2 194 049	-1 641 594
Likvida medel vid årets början	2 695 871	4 337 465
Likvida medel vid årets slut	4 889 920	2 695 871

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 BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 1 429 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 508 416	6 381 012
Hyror	948 644	961 447
Övriga intäkter	451 638	33 237
Bruttoomsättning	7 908 698	7 375 696
Avgifts- och hyresbortfall	-147 660	0
	7 761 038	7 375 696
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	361 705	474 027
Reparationer	754 524	580 311
El	171 424	232 884
Uppvärmning	643 204	787 870
Vatten	212 693	211 418
Sophämtning	342 688	186 197
Fastighetsförsäkring	149 281	142 089
Kabel-TV och bredband	154 505	152 032
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	245 184	239 672
Förvaltningsarvoden	172 371	178 956
Tomträttsavgäld	1 672 500	1 432 000
Övriga driftkostnader	20 914	13 664
Planerat underhåll	2 054 430	2 372 317
	6 955 421	7 003 436
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 099	25 043
Administrationskostnader	71 341	45 945
Extern revision	19 500	20 000
Konsultkostnader	0	15 405
	134 940	106 393
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	100 000	150 000
Revisionsarvode	4 300	4 300
Övriga arvoden	7 800	4 300
Sociala avgifter	24 188	45 904
	136 288	204 504
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 584	624
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 016	1 012
Övriga ränteintäkter	641	5 757
	3 241	7 393
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	554 640	566 976
Övriga räntekostnader	25 896	250
	580 536	567 226

Brf Brinckan 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 644 357	136 644 357
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 669 596	-25 447 739
Årets avskrivningar	-1 221 857	-1 221 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 891 453	-26 669 596
Utgående redovisat värde	108 752 904	109 974 761
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 755 000	4 755 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	176 000 000	176 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 616 000	4 616 000
Summa taxeringsvärde	298 371 000	298 371 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	912	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 772 244	1 577 061
Placeringskonto HSB Stockholm	1 014 148	1 013 132
	4 787 303	2 590 192
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	749 392	676 095
	749 392	676 095
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Nordea	103 528	105 678
	103 528	105 678

Brf Brinckan 1

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39788805612	1,00%	2021-01-20	19 267 394	0	
	Nordea	39788906605	0,60%	2023-06-21	19 999 994	0	
	Nordea	39788981666	0,55%	2022-06-15	19 499 995	0	
	Stadshypotek AB	248638	0,38%	2021-02-16	20 172 886	0	
					78 940 269	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 940 269	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 499 990	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					98 903 000	98 903 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					39 440 280	0
						39 440 280	0
Not 13	Övriga skulder						
	Depositioner					0	32 550
	Momsskuld					60 319	35 161
						60 319	67 711
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					52 579	0
	Förutbetalda hyror och avgifter					626 044	520 474
	Övriga upplupna kostnader					299 581	667 238
						978 204	1 187 712

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

Brf Brinckan 1

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Anders Knutsson

.....
Frida Holm

.....
Jerzy Cwifeld

.....
Linus Richert

.....
Stefan Hjerne

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Borevision AB
Extern revisor vald av stämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Ola Eriksson
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 omsättningstillgångar 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, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. 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.

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.

