



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Brinckan 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 med säte i Stockholm org.nr. 716418-6277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	312
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 134
<b>Totalt 110 objekt</b>		<b>8 446</b>

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

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Skottet GA:2	G:A	716420-8063	4/100	Parkeringsgarage, In-och utfarter samt de installationer och anordningar som erfordras
Stockholm Vattenpasset GA:1	G:A	716420-7941	3 /100	Sektion i:mottagningsstation för sopor(sopsugterminal)och till denna anslutna soptransportör med ledningar för styr-och reglerutrustning

**Totalt 2 objekt**

## Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Knutsson	Ordförande	2013-05-14	
Peter Davidsson	Ledamot	2023-01-04	2023-06-20
Peter Davidsson	Suppleant	2021-06-21	2023-01-04
Björn Arnek	Ledamot	2022-06-09	
Stefan Hjerne	Ledamot	2020-07-01	2023-06-20
Mattias Karlsson	Ledamot	2023-06-20	
Therése Öhman	Ledamot	2023-06-20	
Frida Holm	Ledamot	2019-06-16	
Elias Flening	Ledamot	2021-06-21	2023-01-04
Bodil Håkansson	Suppleant	2023-06-20	
Annika Ramström	Suppleant	2020-07-01	
Örjan Romefors	Suppleant	2023-06-20	
Helena Lopez	Suppleant	2022-06-09	2023-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Knutsson, Björn Arnek, Annika Ramström och Örjan Romefors.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Davidsson, Anders Knutsson, Björn Arnek, Stefan Hjerne, Mattias Karlsson, Therése Öhman, Frida Holm och Elias Flening.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har från och med 2023-01-01 höjts med 25 %, samt att styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

De förändrade ekonomiska förutsättningarna i omvärlden under 2022 var grundorsaken till behovet att höja avgifterna så mycket. Den kraftiga ökningen av inflationen i den svenska ekonomin fick konsekvensen att den svenska Riksbanken höjde styrrentan, vilket i sin tur drev upp övriga räntor i den svenska ekonomi.

Framför allt de högre räntorna men också generellt högre priser, inte minst på el, har bidragit till att kraftigt höja föreningens kostnader. Föreningen har en relativt hög skuldsättning och 75 % av lånen (60 miljoner kr), omförhandlades under 2023. Räntekostnaden för föreningen gick från ca 500 000 kr till ca 2 000 000 kr.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte mjukfogar i fasad. Nytt virke och målning av staket, målning av ytterdörrar till gemensamma utrymmen samt av pelare utanför port 1.
2022	Målning samt lagning av takfoten. Stamspolning samt OVK.
2021	Byte av synliga avloppsstammar i gemensamma utrymmen.
2021	Hissprojektet som påbörjades hösten 2020 slutfördes under våren 2021.
2021	Renovering av duschrum i bastu/gästlägenhet.

Föreningen har en underhållsplan på 50 år som redovisar fastighetens underhållsbehov, i ett system kallat Planima. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

I samband med övergången till Planima genomfördes en grundlig fastighetsbesiktning med hjälp av företaget Sustend under hösten 2021. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-25 - 2023-09-26.

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

Årtal	Ändamål
2024	Lagning och målning av puts som är skadad. Bortkoppling av handdukstorkar kopplade till VVCn.
2025	Slipning och polering av stengolv i entreér och mindre målningsarbeten.
2026	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Målning balkongplattor och träpanel balkonger.
2027	Byte av plastmattor i trapphus. Målning trapphus och våningsplan.
2028	Målning av puts på fasad.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	53	135	192	238	221
Skuldsättning, kr/kvm	9 346	9 305	9 305	9 309	9 014
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 705	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	177	164	145	115	140
Årsavgifter, kr/kvm	1 081	841	824	800	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 190	959	929	911	866
Nettoomsättning, tkr	9 871	8 183	7 929	7 761	7 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 819	-1 160	-3 536	-1 265	-1 720
Soliditet, %	25	27	27	30	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och en analys av föreningens ekonomi pågår, med syfte att genom långsiktiga åtgärder uppnå positivt resultat. Med ett långsiktigt ränteläge som sannolikt ligger en bit högre än nivåerna före 2023, och det kontinuerliga behovet att underhålla fastigheten kommer föreningen att behöva ytterligare höja årsavgifterna framöver för säkra en ekonomi i långsiktig balans.

Storleken på höjningarna beror dels på hur nivån på räntorna långsiktigt utvecklas, dels på hur föreningen lyckas sänka kostnader och höja andra intäkter. För att möta högre räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% från och med 2024-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 729 752	0	0	38 729 752
Underhållsfond, kr	0	0	1 217 484	1 217 484
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 729 752</b>	<b>0</b>	<b>1 217 484</b>	<b>39 947 236</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 190 489	-1 159 903	-1 217 484	-10 567 877
Årets resultat, kr	-1 159 903	1 159 903	-1 818 670	-1 818 670
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 350 392</b>	<b>0</b>	<b>-3 036 154</b>	<b>-12 386 547</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 379 360</b>	<b>0</b>	<b>-1 818 670</b>	<b>27 560 689</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 300 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 046 742 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 567 877
Årets resultat, kr	-1 818 670
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-12 386 547</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 046 742
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-13 639 805</b>

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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 871 374	8 174 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 334	8 759
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>10 052 708</b>	<b>8 183 271</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 755 575	-6 745 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-677 553	-590 092
Personalkostnader	Not 6	-221 230	-196 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 221 857	-1 221 857
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 876 215</b>	<b>-8 754 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 493</b>	<b>-571 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 055	4 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 022 218	-593 739
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 995 163</b>	<b>-588 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 818 670</b>	<b>-1 159 903</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 818 670</b>	<b>-1 159 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 818 670</b>	<b>-1 159 903</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 105 087 332 106 309 189

*Summa Materiella anläggningstillgångar***105 087 332 106 309 189****Summa Anläggningstillgångar****105 087 332 106 309 189**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 457 1 932

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 1 834 860 2 979 641

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 900 726 840 839

*Summa Kortfristiga fordringar***2 747 043 3 822 412**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***1 000 000 0**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 10 100 509 99 693

*Summa Kassa och bank***100 509 99 693****Summa Omsättningstillgångar****3 847 552 3 922 105****Summa Tillgångar****108 934 884 110 231 294**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 729 752	38 729 752
Fond för yttre underhåll	1 217 484	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>39 947 236</b>	<b>38 729 752</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 567 877	-8 190 489
Årets resultat	-1 818 670	-1 159 903
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-12 386 546</b>	<b>-9 350 393</b>

### Summa Eget kapital

**27 560 690 29 379 359**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	78 940 270	38 767 390
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>78 940 270</b>	<b>38 767 390</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	40 172 880
Leverantörsskulder		796 107	181 826
Skatteskulder		28 559	21 139
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	231 454	144 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 377 804	1 564 081
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 433 924</b>	<b>42 084 545</b>

### Summa Skulder

**81 374 194 80 851 935**

### Summa Eget kapital och skulder

**108 934 884 110 231 294**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 176 493 -571 130

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 221 857 1 221 857

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**1 221 857 1 221 857**

Erhållen ränta 16 972 4 966

Erlagd ränta -1 950 114 -556 753

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-534 792 98 940**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -106 068 -65 961

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 450 156 -778 715

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**344 088 -844 675**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-190 704 -745 735**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0**

## **Årets kassaflöde**

**-190 704 -745 735**

**Likvida medel vid årets början 3 078 109 3 823 844**

**Likvida medel vid årets slut 2 887 405 3 078 109**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	53 177 128 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 547 360	6 837 672
	Årsavgifter samfällighet	246 000	328 000
	Hyror lokaler	829 152	758 963
	Hyror el, vatten	59 172	53 409
	Hyror övrigt	34 212	34 342
	Övriga intäkter	156 102	174 351
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 871 998</b>	<b>8 186 737</b>
	Hysesbortfall	-624	-12 225
	<i>Summa</i>	<b>-624</b>	<b>-12 225</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 871 374</b>	<b>8 174 512</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	68 453	0
	Övriga sekundära intäkter	112 881	8 759
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>181 334</b>	<b>8 759</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-379 771	-468 189
	Snö och halk-bekämpning	-121 003	-84 886
	Reparationer	-1 261 001	-604 726
	Planerat underhåll	-1 046 742	-1 082 516
	Försäkringskostnader	-308 967	-96 779
	El	-336 896	-433 016
	Uppvärmning	-852 674	-759 920
	Vatten	-303 750	-253 687
	Sophämtning	-280 413	-267 129
	Fastighetsförsäkring	-173 472	-157 701
	Kabel-TV och bredband	-160 568	-153 219
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-275 830	-268 364
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 118	-134 142
	Tomträttsavgäld	-2 136 250	-1 981 500
	Övriga driftkostnader	-4 120	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 755 575</b>	<b>-6 745 773</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-42 580	-42 207
	Administrationskostnader	-252 434	-97 591
	Extern revision	-22 375	-22 200
	Konsultkostnader	-75 125	-85 644
	Föreningsverksamhet	-18 250	-9 000
	Övriga förvaltningskostnader	-266 789	-333 199
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-677 553</b>	<b>-590 092</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	0
	Övriga arvoden	-163 465	-149 992
	Sociala avgifter	-52 515	-46 688
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-221 230</b>	<b>-196 680</b>
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>136 644 357</b>	<b>136 644 357</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 335 168	-29 113 311
	Årets avskrivningar	-1 221 857	-1 221 857
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-31 557 025</b>	<b>-30 335 168</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>105 087 332</b>	<b>106 309 189</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	151 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	254 000 000	254 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 935 000	4 935 000
	<i>Summa</i>	<b>415 735 000</b>	<b>415 735 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 903 000	98 903 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>98 903 000</b>	<b>98 903 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 786 896	2 978 416
Övriga fordringar	47 964	1 225
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 834 860</b>	<b>2 979 641</b>

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	10 083	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	890 643	840 839
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>900 726</b>	<b>840 839</b>

<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	100 509	99 693
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>100 509</b>	<b>99 693</b>

<b>Not 11</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,17%	2026-01-23	20 172 886	0
Swedbank	4,1%	2026-06-17	19 999 995	0
Nordea	4,68%	2025-06-16	19 499 995	0
Swedbank	0,81%	2025-01-24	19 267 394	0
			<b>78 940 270</b>	<b>0</b>

Långfristig del	78 940 270
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej



Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,17%	2026-01-23	20 172 886	0
	Swedbank	4,1%	2026-06-17	19 999 995	0
	Nordea	4,68%	2025-06-16	19 499 995	0
	Swedbank	0,81%	2025-01-24	19 267 394	0
				<b>78 940 270</b>	<b>0</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			0	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	85 550	85 550
	Momsskuld	72 065	33 944
	Källskatt	66 275	0
	Övriga kortfristiga skulder	7 564	25 124
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>231 454</b>	<b>144 618</b>

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	880 756	866 369
	Upplupna räntekostnader	135 601	63 497
	Övriga upplupna kostnader	361 447	634 215
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 377 804</b>	<b>1 564 081</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Ola Billock  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS KNUTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:05:17



**FRIDA HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:24:36



**THERÉSE ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:40:10



**BJÖRN ARNEK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:44:09



**MATTIAS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:29:35



**OLA BILLOCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:21:14



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 08:12:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA BILLOCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:23:01



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 08:12:57



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.