



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Brinckan 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 med säte i Stockholm org.nr. 716418-6277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-10-25.

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. 2025-12-31.

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

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 soptransportrör 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.
Örjan Bill Erik Romefors	Suppleant	2023-06-20	
Peter Brolin	Suppleant	2024-05-29	
Annika Ramström	Suppleant	2020-07-01	
Therése Öhman	Ledamot	2023-06-20	2024-05-29
Mattias Karlsson	Ledamot	2023-06-20	
Björn Arnek	Ledamot	2022-06-09	
Ulf Nordell	Ledamot	2024-05-29	
Bodil Håkansson	Suppleant	2023-06-20	2024-05-29
Bodil Håkansson	Ledamot	2024-05-29	
Frida Holm	Ledamot	2019-06-16	
Frida Holm	Ordförande	2024-05-29	
Anders Knutsson	Ordförande	2013-05-14	2024-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Holm, Mattias Karlsson, Ulf Nordell och Peter Brolin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bodil Håkansson, Ulf Nordell, Anders Knutsson, Björn Arnek, Mattias Karlsson, Therése Öhman och Frida Holm.

Revisorer har varit: Ola Billock med Per Albertsson som suppleant valda av föreningen, samt Joakim Häll revisor hos Kungsbron Borevision AB utsedd av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Karin Knutsson, Emma Bennefall och Peter Davidsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-03. På extrastämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har from den 1 januari 2024 höjts med 7 %. För 2025 lämnas de sammanlagda avgiftsuttaget oförändrad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Rengöring av ventilstionskanaler
2024	Lagning och målning av puts som är skadad. Bortkoppling av handdukstorkar kopplade till VVCn.
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.

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	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025	Slipning och polering av stengolv i entreér och mindre målningsarbeten.
2026	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).
2027	Byte av plastmattor i trapphus. Målning trapphus och våningsplan.
2028	Målning av puts på fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	13	53	135	192	238
Skuldsättning, kr/kvm	9 346	9 346	9 305	9 305	9 309
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 705	9 705	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	192	177	164	145	115
Årsavgifter, kr/kvm	1 124	1 081	841	824	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 249	1 190	959	929	911
Nettoomsättning, tkr	10 373	9 871	8 183	7 929	7 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 527	-1 819	-1 160	-3 536	-1 265
Soliditet, %	24	25	27	27	30

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är lividitetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 245 497 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 13 kr/m².

På grund av negativa kassaflöden under flera år, till följd av främst ökade räntekostnader, har föreningen anlitat HSB för att göra en verksamhetsanalys. Syftet med analysen är att föreningen ska få ett beslutsunderlag som ska hjälpa föreningen att säkra en ekonomi i långsiktig balans. Analysen kommer att vara färdig under våren 2025, före föreningens årsstämma.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 729 752	0	0	38 729 752
Underhållsfond, kr	1 217 484	0	1 253 258	2 470 742
S:a bundet eget kapital, kr	39 947 236	0	1 253 258	41 200 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 567 877	-1 818 670	-1 253 258	-13 639 804
Årets resultat, kr	-1 818 670	1 818 670	-1 526 636	-1 526 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 386 547	0	-2 779 894	-15 166 440
S:a eget kapital, kr	27 560 689	0	-1 526 636	26 034 054

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 300 000 kr samt ianspråktagande skett 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	-13 639 804
Årets resultat, kr	-1 526 636
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 166 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	414 518
Balanseras i ny räkning, kr	-17 051 922

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	10 372 737		9 871 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 596		181 334
Summa Rörelseintäkter		10 561 333		10 052 708
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-7 231 277		-7 755 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-962 733		-677 553
Personalkostnader	Not 6	-235 745		-221 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 221 857		-1 221 857
Summa Rörelsekostnader		-9 651 612		-9 876 215
Rörelseresultat		909 721		176 493
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 566		27 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 442 922		-2 022 218
Summa Finansiella poster		-2 436 356		-1 995 163
Resultat efter finansiella poster		-1 526 636		-1 818 670
Resultat före skatt		-1 526 636		-1 818 670
Årets resultat		-1 526 636		-1 818 670

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	103 865 475	105 087 332
Summa Materiella anläggningstillgångar		103 865 475	105 087 332
Summa Anläggningstillgångar		103 865 475	105 087 332

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 228	11 457
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 134 480	1 834 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	720 040	900 726
Summa Kortfristiga fordringar		3 858 748	2 747 043

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	0	100 509
Summa Kassa och bank		0	100 509

Summa Omsättningstillgångar		3 858 748	3 847 552
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		107 724 223	108 934 884
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 729 752	38 729 752
Fond för yttre underhåll	2 470 742	1 217 484
Summa Bundet eget kapital	41 200 494	39 947 236

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 639 804	-10 567 877
Årets resultat	-1 526 636	-1 818 670
Summa Ansamlad förlust	-15 166 440	-12 386 546

Summa Eget kapital

26 034 054 27 560 690

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	40 172 881	78 940 270
Summa Långfristiga skulder		40 172 881	78 940 270

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	38 767 389	0
Leverantörsskulder		912 300	796 107
Skatteskulder		27 923	28 559
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	353 709	231 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 455 967	1 377 804
Summa Kortfristiga skulder		41 517 288	2 433 924

Summa Skulder

81 690 169 81 374 194

Summa Eget kapital och skulder

107 724 223 108 934 884



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	909 721	176 493
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 221 857	1 221 857
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 221 857	1 221 857
Erhållen ränta	16 649	16 972
Erlagd ränta	-2 480 902	-1 950 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-332 675	-534 792
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	224 218	-106 068
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	353 955	450 156
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	578 173	344 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245 497	-190 704
Årets kassaflöde	245 497	-190 704
Likvida medel vid årets början	2 887 405	3 078 109
Likvida medel vid årets slut	3 132 902	2 887 405

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive anspråktagande 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 tkr
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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 145 572	8 547 360
	Årsavgifter övrigt	0	246 000
	Hyror lokaler	875 952	829 152
	Hyror förbrukningsbaserad	62 880	59 172
	Hyror övrigt	37 096	34 212
	Övriga primära intäkter	251 237	156 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 372 737	9 871 998
	Hysesbortfall	0	-624
	<i>Summa</i>	0	-624
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 372 737	9 871 374
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	68 453
	Övriga sekundära intäkter	188 596	112 881
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	188 596	181 334

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-459 344	-379 771
	Snö och halk-bekämpning	-86 603	-121 003
	Reparationer	-1 173 832	-1 261 001
	Planerat underhåll	-414 518	-1 046 742
	Försäkringsskador	-185 350	-308 967
	El	-291 438	-336 896
	Uppvärmning	-945 944	-852 674
	Vatten	-387 004	-303 750
	Sophämtning	-306 257	-280 413
	Fastighetsförsäkring	-190 819	-173 472
	Kabel-TV och bredband	-182 613	-160 568
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-280 084	-275 830
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 711	-114 118
	Tomträttsavgäld	-2 175 000	-2 136 250
	Övriga driftkostnader	-32 758	-4 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 231 277	-7 755 575
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-49 236	-42 580
	Administrationskostnader	-461 696	-252 434
	Extern revision	-27 625	-22 375
	Konsultkostnader	-165 854	-75 125
	Föreningsverksamhet	-27 000	-18 250
	Övriga förvaltningskostnader	-219 323	-266 789
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-962 733	-677 553
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-174 064	-163 465
	Sociala avgifter	-55 951	-52 515
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-235 745	-221 230

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 644 357	136 644 357
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 557 025	-30 335 168
	Årets avskrivningar	-1 221 857	-1 221 857
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 778 882	-31 557 025
	<i>Utgående redovisat värde</i>	103 865 475	105 087 332
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>	415 735 000	415 735 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 903 000	98 903 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	98 903 000	98 903 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 132 902	1 786 896
	Övriga fordringar	1 578	47 964
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 134 480	1 834 860
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	10 083
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720 040	890 643
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	720 040	900 726
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	0	100 509
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	100 509

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,81%	2025-01-24	19 267 394	0
Swedbank	3,17%	2026-01-23	20 172 886	0
Swedbank	4,1%	2026-06-17	19 999 995	0
Swedbank	2,98%	2025-06-16	19 499 995	0
			78 940 270	0

Långfristig del	40 172 881
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 767 389
Kortfristig del	38 767 389
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	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,81%	2025-01-24	19 267 394	0
Swedbank	3,17%	2026-01-23	20 172 886	0
Swedbank	4,1%	2026-06-17	19 999 995	0
Swedbank	2,98%	2025-06-16	19 499 995	0
			78 940 270	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 767 389
Kortfristig del	38 767 389

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	85 550	85 550
Momsskuld	250 545	72 065
Källskatt	0	66 275
Övriga kortfristiga skulder	17 614	7 564
<i>Summa Övriga skulder</i>	353 709	231 454

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	885 981	880 756
	Upplupna räntekostnader	97 621	135 601
	Övriga upplupna kostnader	472 365	361 447
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 455 967	1 377 804

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 Bostadsrättsföreningen Brinckan 1, org.nr. 716418-6277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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. 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 Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Ola Billock
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:25:37



ULF NORDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:12:29



BODIL HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:21:38



BJÖRN ARNEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:40:40



MATTIAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:47:08



OLA BILLOCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:54:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 08:13:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA BILLOCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:56:13



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 08:29:52



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.