

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras inte att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Busstorgets Samfällighet. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar Ametisten GA:2, Ametisten GA:3. Bl a tvättstugor, cykelrum, soprum, bredband, vatten/värme.

Styrelsen

Ola Robin Abrahamsson	Ledamot
Per Anders Dahlström	Ledamot
Lamprini Kitsou	Ledamot
Mikael Alexander Törnetoft	Ledamot

David Viktor Bjerngren	Suppleant
Björn Erik Bylund	Suppleant
Mona Helene Ejdermo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 7	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 - 2004 och består av 1 flerbostadshus.

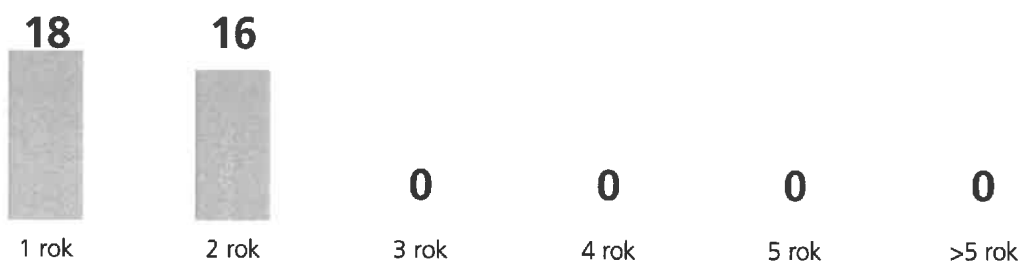
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 380 m², varav 1 380 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Samlingslokal

Kommentar

Hannebergsgatan 28, Källare
Huvudstagatan 3D

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Energideklaration	2019
Radonmätning	2018 - 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	NKG Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel	Busstorgets Samfällighet / NKG
Städning	NSF Städ
Markskötsel	Busstorgets Samfällighet
Hissavtal	Kone/Inspecta
Kabel TV	Busstorgets Samfällighet
El	Vattenfall
Värme	Busstorgets Samfällighet
Vatten	Busstorgets Samfällighet
Sophämtning	Busstorgets Samfällighet
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Bredband	Busstorgets Samfällighet / Ownit

Föreningens ekonomi

Omläggning av ett av föreningens lån 2019-10-31 och i samband med det gjordes en extra amortering på 200.000:-

Planerad omläggning av 2 lån i sept/okt 2020.

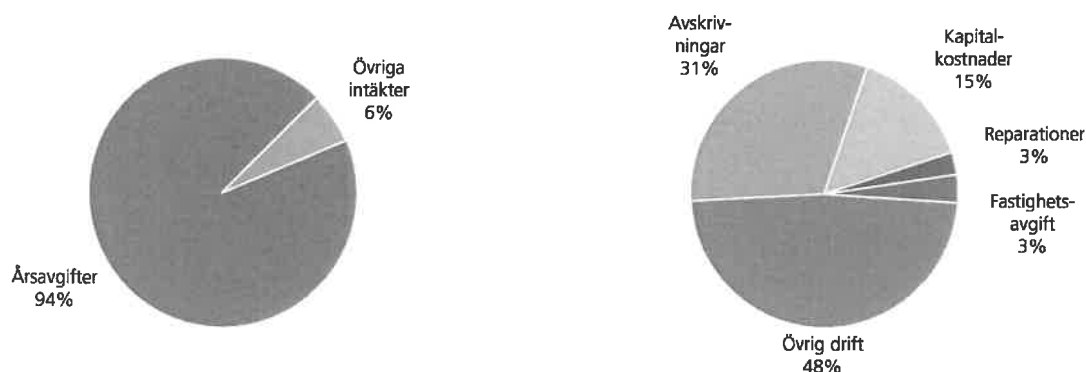
Föreningen har inte haft avgiftshöjning på flera år därav höjning 1/1 2020 för att kompensera för allmänna prishöjningar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 634 826	1 139 156
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 204 284	1 209 638
Finansiella intäkter	22	6
Ökning av långfristiga skulder	0	242 743
Ökning av kortfristiga skulder	67 345	13 653
	1 271 651	1 466 040
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	750 910	727 731
Finansiella kostnader	205 961	241 037
Ökning av kortfristiga fordringar	1 112	1 603
Minskning av långfristiga skulder	1 069 750	0
	2 027 733	970 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	878 743	1 634 826
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-756 083	495 670

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Löpande underhåll.

Planerat arbete med att upprätta underhållsplan som planeras upprättas och tas i bruk under vintern/våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	819	819	819	819
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 275	11 050	10 874	10 795
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	175	192	195
Soliditet (%)	72	70	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-183	-189	-255	-120
Nettoomsättning (tkr)	1 204	1 209	1 210	1 211

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 380 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 070 000	0	0	37 070 000
Fond för yttre underhåll	662 400	41 400	0	621 000
S:a bundet eget kapital	37 732 400	41 400	0	37 691 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-933 600	-41 400	-189 123	-703 077
Årets resultat	-182 565	-182 565	189 123	-189 123
S:a ansamlad förlust	-1 116 165	-223 965	0	-892 200
S:a eget kapital	36 616 235	-182 565	0	36 798 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-182 565
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-892 200
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
summa balanserat resultat	-1 116 165

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 116 165
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 204 224	1 208 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	660
Summa rörelseintäkter		1 204 284	1 209 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-560 589	-590 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 226	-85 024
Personalkostnader	Not 6	-64 096	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 000	-430 000
Summa rörelsekostnader		-1 180 910	-1 157 730
RÖRELSERESULTAT		23 374	51 908
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 961	-241 037
Summa finansiella poster		-205 939	-241 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 565	-189 123
ÅRETS RESULTAT		-182 565	-189 123

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	50 250 199	50 680 199
Summa materiella anläggningstillgångar	50 250 199	50 680 199
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 250 199	50 680 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	924 624	1 679 535
Summa kortfristiga fordringar	924 624	1 679 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	924 624	1 679 595
SUMMA TILLGÅNGAR	51 174 823	52 359 794

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 070 000	37 070 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	662 400	621 000
Summa bundet eget kapital		37 732 400	37 691 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-933 600	-703 077
Årets resultat		-182 565	-189 123
Summa fritt eget kapital		-1 116 165	-892 200
SUMMA EGET KAPITAL		36 616 235	36 798 800
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 11	0	697 314
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 715 187	10 920 153
Summa långfristiga skulder		7 715 187	11 617 467
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 464 543	3 632 013
Leverantörsskulder		108 378	72 176
Skatteskulder		92 276	90 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	178 205	149 170
Summa kortfristiga skulder		6 843 402	3 943 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 174 823	52 359 794

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 130 814	1 129 591
Bredbandsintäkter	73 440	73 350
Överlåtelse/pantsättning	0	6 066
Öresutjämning	-30	-29
	1 204 224	1 208 978

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	60	660
	60	660

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 290	7 121
	Städning entreprenad	24 425	26 071
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 250
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Myndighetstillsyn	4 360	0
	Gemensamma utrymmen	2 506	0
	Gård	826	0
	Serviceavtal	16 200	15 129
	Förbrukningsmateriel	6 938	17 271
	Teleport/hissanläggning	1 590	1 482
		69 974	110 095
	Reparationer		
	Lås	884	1 875
	VVS	0	1 177
	Ventilation	0	18 041
	Elinstallationer	7 324	2 113
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 234	0
	Hiss	6 408	22 037
	Fasad	0	14 375
	Skador/klotter/skadegörelse	6 081	0
		37 930	59 618
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 354	16 068
	Samfällighetsavgift	372 192	326 259
	Bredband	16 320	32 640
		405 866	374 967
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 818	45 458
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	560 589	590 139

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Juridiska åtgärder	25 500	0
	Inkassering avgift/hyra	425	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 361
	Föreningskostnader	3 381	388
	Förvaltningsarvode	45 534	43 873
	Förvaltningsarvoden övriga	7 864	10 162
	Administration	2 829	4 154
	Konsultarvode	21 556	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
		126 226	85 024

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	40 000
	Sociala kostnader	12 096	12 568
		64 096	52 568
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	430 000	430 000
		430 000	430 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 000 000	54 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	54 000 000	54 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 319 801	-2 889 801
	Årets avskrivningar enligt plan	-430 000	-430 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 749 801	-3 319 801
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 250 199	50 680 199
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	13 000 000
		45 800 000	35 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 800 000	35 000 000
		45 800 000	35 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	45 881	44 709
	Klientmedel hos SBC	878 743	1 634 826
		924 624	1 679 535

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	621 000	579 600
	Reservering enligt stadgar	41 400	41 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	662 400	621 000

Not 11	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	0,750 %	0	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,750 %	0	697 314
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,750 %	0	25 047

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	2 704 151	2 732 615	2020-10-30
	Handelsbanken	1,520 %	4 561 006	4 609 142	2022-09-30
	Handelsbanken	1,300 %	3 654 996	3 693 572	2020-10-30
	Handelsbanken	0,930 %	3 259 577	3 516 837	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		14 179 730	14 552 166	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 464 543	-3 632 013	
			7 715 187	10 920 153	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 317 550 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 980 000	16 980 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	52 000	40 000
	Sociala avgifter	16 338	12 568
	Ränta	5 761	5 457
	Avgifter och hyror	104 106	91 145
		178 205	149 170

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut 16/1 om upprättande av underhållsplan samt val av leverantör för underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

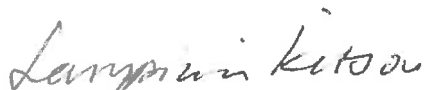
SOLNA den 11, 3 2020



Ola Robin Abrahamsson
Ledamot



Per Anders Dahlström
Ledamot




Lamprini Kifsou
Ledamot



Mikael Alexander Törnetoft
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16, 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brinken i Solna, org. nr 769609-3439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinken i Solna för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 utlyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brinken i Solna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

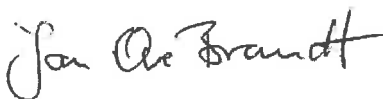
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 16/4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 186 000	1 130 814	1 130 000
Bredbandsintäkter	57 000	73 440	73 000
Öresutjämning	0	-30	0
Övriga intäkter	0	60	0
	1 243 000	1 204 284	1 203 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-27 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-11 290	-4 000
Städning entreprenad	-28 000	-24 425	-23 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 839	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-4 360	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 506	0
Gård	-1 000	-826	0
Serviceavtal	-16 000	-16 200	-16 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-6 938	-11 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 590	-2 000
	-76 000	-69 974	-87 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-39 000	0	-36 000
Lås	0	-884	0
Elinstallationer	0	-7 324	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-17 234	0
Hiss	0	-6 408	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 081	0
	-39 000	-37 930	-36 000
Taxebundna kostnader			
EI	-30 000	0	0
	-30 000	0	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-17 000	-17 354	-16 000
Samfällighetsavgift	-356 000	-372 192	-371 000
Bredband	-33 000	-16 320	-33 000
	-406 000	-405 866	-420 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 848	-46 818	-47 000
	-46 848	-46 818	-47 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-25 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 381	-1 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-45 534	-45 000
Förvaltningsarvoden övriga	-8 000	-7 864	-8 000
Administration	-5 000	-2 829	-6 000
Konsultarvode	-45 000	-21 556	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
	-127 000	-126 226	-80 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 000	-52 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-16 500	-12 096	-22 000
	-68 500	-64 096	-92 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-430 000	-430 000	-430 000
	-430 000	-430 000	-430 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 223 348	-1 180 910	-1 192 000
RÖRELSERESULTAT	19 652	23 374	11 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-180 000	-195 941	-256 000
Ränta checkräkning	0	-10 007	0
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
	-180 000	-205 939	-256 000
RESULTAT	-160 348	-182 565	-245 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE