



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brinken i Solna



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- 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 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 2020-06-11 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, Amestisten GA:3. Bl a vatten/värme, tvättstugor, soprum, cykelrum, bredband.

Styrelsen

Per Anders Dahlström	Ordförande
Björn Bylund	Ledamot
Helene Ejdermo	Ledamot
Max Liss Svedlund	Ledamot

Robin Abrahamsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG AB
--------------	------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

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

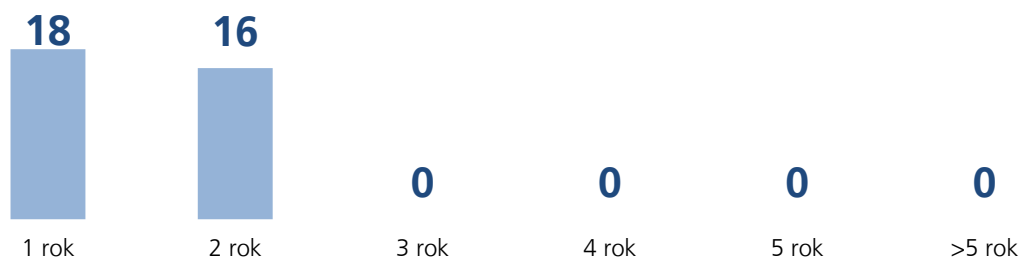
Fastigheten bebyggdes 2003 - 2004 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Samlingslokal
Cykelrum

Kommentar

Hannebergsgatan 28, Källare
Huvudstagatan 3D
Hannebergsgatan 28,
Hannebergsgatan 30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED-belysning i trapphus/källare	2021	
Lagning av sprickor i fasadens puts	2021	Arbetet påbörjat men ej ännu slutfört pga sjukfrånvaro hos entreprenör
Målning av taket	2020	
Energideklaration	2019	
Radonmätning	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2022	
Slutförande av lagning av sprickor i fasad	2022	Ny entreprenör via Nordstaden

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Nordstaden
Fastighetskötsel	Busstorgets Samfällighet / Nordstaden
Städning	NSF Städ
Markskötsel	Cemi genom Busstorgets Samfällighet
Hissavtal	Kone/Inspecta
Kabel TV	Busstorgets Samfällighet/Comhem
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi genom Busstorgets Samfällighet
Vatten	Solna Stad genom Busstorgets Samfällighet
Sophämtning	Solna Stad genom Busstorgets Samfällighet
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Bredband	Busstorgets Samfällighet / Ownit

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar att under året tillsammans med ekonomisk förvaltare upprätta flerårsbudget.

Föreningens alla lån skall läggas om sept/okt 2022 och styrelsen avser att ta in offerter från flera långivare.

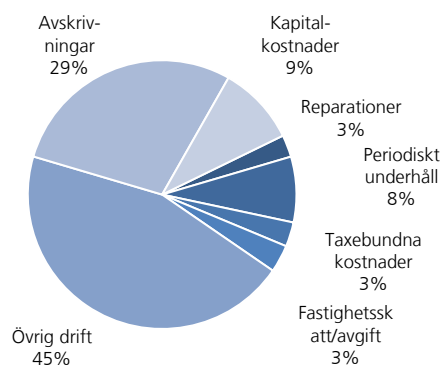
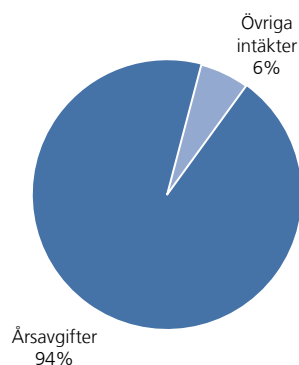
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	900 288	878 743
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 286 991	1 252 369
Finansiella intäkter	169	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 806	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 730
	1 290 966	1 254 099
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	927 478	877 467
Finansiella kostnader	143 776	175 763
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 887
Minskning av långfristiga skulder	172 436	172 436
Minskning av kortfristiga skulder	17 016	0
	1 260 706	1 232 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	930 549	900 288
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	30 261	21 545

*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 1 459 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

Lagning av sprickor i puts påbörjades. Arbetet ej slutfört på grund av resursbrist hos entreprenören. Arbetet återupptas under försommaren med ny entreprenör med via vår tekniska förvaltare Nordstaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	878	860	819	819
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 025	10 150	10 275	11 050
Elkostnad/m ² totalyta	32	14	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	127	149	175
Soliditet (%)	72	72	72	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-214	-231	-183	-189
Nettoomsättning (tkr)	1 270	1 245	1 204	1 209

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	625 575	41 400	-119 625	703 800
S:a bundet eget kapital	37 695 575	41 400	-119 625	37 773 800
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 310 202	-41 400	-111 236	-1 157 565
Årets resultat	-214 095	-214 095	230 861	-230 861
S:a ansamlad förlust	-1 524 296	-255 495	119 625	-1 388 427
S:a eget kapital	36 171 279	-214 095	0	36 385 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-214 095
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 268 801
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
summa balanserat resultat	-1 524 296

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

118 303
-1 405 993

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 270 191	1 244 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 800	7 466
Summa rörelseintäkter		1 286 991	1 252 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-729 043	-667 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 387	-145 597
Personalkostnader	Not 6	-65 049	-64 096
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 000	-430 000
Summa rörelsekostnader		-1 357 478	-1 307 467
RÖRELSERESULTAT		-70 487	-55 098
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		169	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 776	-175 763
Summa finansiella poster		-143 607	-175 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-214 095	-230 861
ÅRETS RESULTAT		-214 095	-230 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	49 390 198	49 820 199
Summa materiella anläggningstillgångar	49 390 198	49 820 199
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 390 198	49 820 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 527
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	979 511	947 529
Summa kortfristiga fordringar	979 511	953 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	979 511	953 056
SUMMA TILLGÅNGAR	50 369 709	50 773 255

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 070 000	37 070 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	625 575	703 800
Summa bundet eget kapital		37 695 575	37 773 800
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 310 202	-1 157 565
Årets resultat		-214 095	-230 861
Summa ansamlad förlust		-1 524 296	-1 388 427
SUMMA EGET KAPITAL		36 171 279	36 385 373
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	7 609 791
Summa långfristiga skulder		0	7 609 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 834 858	6 397 503
Leverantörsskulder		81 075	93 465
Skatteskulder		98 192	95 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	184 306	191 719
Summa kortfristiga skulder		14 198 431	6 778 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 369 709	50 773 255

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 211 097	1 187 350
Bredbandsintäkter	57 528	57 528
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	0
Öresutjämning	-21	25
	1 270 191	1 244 903

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	13 780	7 406
Övriga intäkter	3 020	60
	16 800	7 466

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	24 368	0
	Fastighetskötsel beställning	12 187	1 831
	Snöröjning/sandning	4 480	0
	Städning entreprenad	25 504	25 038
	Hissbesiktning	1 916	0
	Gård	359	976
	Serviceavtal	22 395	16 794
	Förbrukningsmateriel	0	21 000
	Teleport/hissanläggning	0	1 648
		91 209	67 288
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 046	19 158
	Ventilation	19 576	0
	Elinstallationer	0	20 365
	Hiss	8 273	0
	Tak	5 145	0
		40 040	39 523
	Periodiskt underhåll		
	Källare	33 636	0
	Tak	0	119 625
	Fasad	84 667	0
		118 303	119 625
	Taxebundna kostnader		
	El	43 581	18 687
		43 581	18 687
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 223	17 930
	Samfällighetsavgift	351 761	326 216
	Bredband	16 320	29 920
		386 304	374 066
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 606	48 586
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	729 043	667 774
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 127	306
	Tele- och datakommunikation	12 557	3 764
	Juridiska åtgärder	9 875	0
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	14 025
	Föreningskostnader	0	5 813
	Studieverksamhet	0	876
	Förvaltningsarvode	49 432	53 482
	Förvaltningsarvodena övriga	0	2 288
	Administration	2 975	3 641
	Konsultarvode	28 292	55 751
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 140
		133 387	145 597

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	52 000
	Sociala kostnader	13 049	12 096
		65 049	64 096
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	430 000	430 000
		430 000	430 000
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 179 801	-3 749 801
	Årets avskrivningar enligt plan	-430 000	-430 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 609 801	-4 179 801
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 390 198	49 820 199
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		45 800 000	45 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 800 000	45 800 000
		45 800 000	45 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	48 962	47 241
	Klientmedel hos SBC	325 380	900 288
	Räntekonto hos SBC	605 169	0
		979 511	947 529

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	703 800	662 400
	Reservering enligt stadgar	41 400	41 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 625	0
	Vid årets slut	625 575	703 800

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,730 %	2 647 223	2 675 687	2022-10-30
	Handelsbanken	1,520 %	4 464 734	4 512 870	2022-09-30
	Handelsbanken	0,730 %	3 577 844	3 616 420	2022-10-30
	Handelsbanken	0,930 %	3 145 057	3 202 317	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 834 858	14 007 294	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 834 858	-6 397 503	
			0	7 609 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 972 678 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 980 000	15 980 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	52 000	52 000
	Sociala avgifter	16 338	16 338
	Ränta	3 221	3 255
	Avgifter och hyror	112 747	105 978
	Förvaltningsarvode	0	14 148
		184 306	191 719

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stampsplning planeras. Slutförande av puts och målning delar av sockeln.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Solna den 10 / 5 2022



Per Anders Dahlström
Ordförande



Björn Bylund
Ledamot

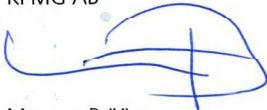


Helene Ejdermo
Ledamot



Max Liss Svedlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2022
KPMG AB



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2022

KPMG AB



Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 222 000	1 211 097	1 210 740
Bredbandsintäkter	57 000	57 528	57 000
Elintäkter	0	0	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 587	0
Öresutjämning	0	-21	0
Fakturerade kostnader	20 000	13 780	0
Övriga intäkter	0	3 020	0
	1 299 000	1 286 991	1 274 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-21 000	-24 368	0
Fastighetskötsel beställning	-13 000	-12 187	-9 000
Snöröjning/sandning	0	-4 480	0
Städning entreprenad	-27 000	-25 504	-26 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 916	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-359	-1 000
Serviceavtal	-23 000	-22 395	-17 500
Förbrukningsmateriel	-7 000	0	-7 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	-2 000
	-97 000	-91 209	-65 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-46 000	0	-46 000
Entré/trapphus	0	-7 046	0
Ventilation	0	-19 576	0
Hiss	0	-8 273	0
Tak	0	-5 145	0
	-46 000	-40 040	-46 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-33 636	-40 000
VVS	-45 000	0	0
Fasad	-125 000	-84 667	-225 000
	-170 000	-118 303	-265 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-43 581	-42 000
	-50 000	-43 581	-42 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-18 223	-19 000
Samfällighetsavgift	-318 000	-351 761	-326 300
Bredband	-32 000	-16 320	-32 600
	-369 000	-386 304	-377 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-49 606	-47 000
	-52 000	-49 606	-47 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-3 127	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-12 557	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-9 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-21 250	-15 000
Föreningskostnader	-6 000	0	-4 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-57 000	-49 432	-55 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	0
Administration	-4 000	-2 975	-4 000
Konsultarvode	0	-28 292	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 140
	-98 000	-133 387	-90 140
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 000	-52 000	-52 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-13 049	-17 000
	-70 000	-65 049	-69 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-430 000	-430 000	-430 000
	-430 000	-430 000	-430 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 382 000	-1 357 478	-1 432 540
RÖRELSERESULTAT	-83 000	-70 487	-157 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	169	0
Låneräntor	-144 000	-143 623	-146 000
Räntekostnader skattekonto	0	-47	0
Övriga räntekostnader	0	-106	0
	-144 000	-143 607	-146 000
RESULTAT	-227 000	-214 095	-303 800

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se