



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Brinken i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 7	2003	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA Norge, Svensk filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003-2004 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 1 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 1380 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Anders Dahlström	Ordförande
Christoffer Palm	Styrelseledamot
Jerry Joseph	Styrelseledamot
Linda Berglund	Styrelseledamot
Jan Daniel Selim	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen i förening

## Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Niklas Bromér

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Styrssystem för hissen uppgraderat. Bytt till 4G för hissens nödtelefon.
- 2022 ● Stamspolning  
Byte av hissens dörrmotor
- 2021-2022 ● Lagning av sprickor i nedre del av fasadens puts
- 2021 ● Byte till LED-belysning i trapphus/källare
- 2020 ● Målning av taket
- 2019 ● Energideklaration
- 2018-2019 ● Radonmätning

## Planerade underhåll

- 2024 ● Rensning av ventilationskanaler samt OVK

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Nordstaden
Fastighetsskötsel	Nordstaden / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Trappstädning	NSF Städ
Serviceavtal hiss	Kone
KabelTV	Tele2 / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
EI	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Vatten	Solna Stad / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Sophämtning	PreZero/Solna Stad / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Ekonomisk förvaltning	SBC
lägenhetsförteckning	SBC
Bredband	Ownit / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Jour, fastighetservice	Snabba Ryck fastighetsjour
Markskötsel	Cemi / gruppavtal Busstorgets Samfällighet

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Busstorgets Samfällighetsförening, med en andel på 8%.

Samfälligheten förvaltar ametisten GA:2, Ametisten GA:3. Bl. a. värme/vatten, tvättstugor, soprum, cykelrum..

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Två av föreningens lån ( varav ett 3mån) förföll under året och bands om under hösten på 2 resp. 3 år. Beslut på styrelsemöte i november om att höja årsavgifterna med 7% från och med 2024-01-01.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 775 240	1 315 650	1 270 191	1 244 903
Resultat efter fin. poster	-7 172	-117 661	-214 095	-230 861
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	1 038 708	815 272	625 575	703 800
Taxeringsvärde	58 000 000	58 000 000	45 800 000	45 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 256	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 782	9 907	10 025	10 150
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 782	9 907	10 025	10 150
Sparande per kvm totalyta, kr	322	288	242	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	48	32	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	1,45	-	-
Räntekänslighet (%)	7,79	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	37 070 000	-	-	37 070 000
Fond, yttre underhåll	815 272	-85 454	308 890	1 038 708
Balanserat resultat	-1 713 993	-32 207	-308 890	-2 055 091
Årets resultat	-117 661	117 661	-7 172	-7 172
<b>Eget kapital</b>	<b>36 053 617</b>	<b>0</b>	<b>-7 172</b>	<b>36 046 445</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 746 200
Årets resultat	-7 172
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 890
<b>Totalt</b>	<b>-2 062 263</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 875
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 040 388</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 775 240	1 315 650
Övriga rörelseintäkter	3	9 562	84 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 784 802</b>	<b>1 399 991</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-718 506	-705 618
Övriga externa kostnader	9	-99 007	-121 091
Personalkostnader	10	-65 389	-64 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 996	-430 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 312 898</b>	<b>-1 321 651</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>471 904</b>	<b>78 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 783	3 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-501 859	-199 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-479 076</b>	<b>-196 002</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 172</b>	<b>-117 661</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 172</b>	<b>-117 661</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	48 530 202	48 960 198
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 530 202</b>	<b>48 960 198</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 530 202</b>	<b>48 960 198</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	699	0
Kund- och avgiftsfordringar		10 762	19 610
Övriga fordringar	13	892 895	1 169 361
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>904 356</b>	<b>1 188 971</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		510 163	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>510 163</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 414 519</b>	<b>1 188 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 944 721</b>	<b>50 149 169</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 070 000	37 070 000
Fond för yttre underhåll		1 038 708	815 272
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 108 708</b>	<b>37 885 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 055 091	-1 713 993
Årets resultat		-7 172	-117 661
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 062 263</b>	<b>-1 831 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 046 445</b>	<b>36 053 617</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 792 086	5 620 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 792 086</b>	<b>5 620 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 707 544	8 051 234
Leverantörsskulder		28 515	40 191
Skatteskulder		105 672	101 252
Övriga kortfristiga skulder		1 287	38 160
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	263 172	243 883
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 106 190</b>	<b>8 474 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 944 721</b>	<b>50 149 169</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>471 904</b>	<b>78 340</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	429 996	430 000
	<b>901 900</b>	<b>508 340</b>
Erhållen ränta	22 084	3 813
Erlagd ränta	-493 917	-171 885
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>430 067</b>	<b>340 269</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 423	-20 681
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 782	31 984
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>393 862</b>	<b>351 571</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-172 436	-162 792
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-172 436</b>	<b>-162 792</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>221 426</b>	<b>188 779</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 119 328</b>	<b>930 549</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 340 754</b>	<b>1 119 328</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Brinken i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 675 200	1 247 430
Bredband	57 528	57 528
Pantsättningsavgift	3 940	5 555
Överlåtelseavgift	7 352	0
Andrahandsuthyrning	7 079	5 162
Vidarefakturerade kostnader, moms	24 145	0
Öres- och kronutjämning	-4	-25
<b>Summa</b>	<b>1 775 240</b>	<b>1 315 650</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	81 532
Elstöd	9 562	0
Övriga intäkter	0	2 809
<b>Summa</b>	<b>9 562</b>	<b>84 341</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	10 403	9 412
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 055	2 875
Städning enligt avtal	32 196	18 827
Hissbesiktning	4 307	1 958
Brandskydd	7 644	9 296
Gårdkostnader	0	300
Gemensamma utrymmen	3 000	0
Serviceavtal	29 083	21 002
Mattvätt/Hyrmattor	4 490	15 549
Förbrukningsmaterial	0	489
<b>Summa</b>	<b>101 178</b>	<b>79 708</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 375	0
Trapphus/port/entr	0	2 228
Dörrar och lås/porttele	2 158	0
VVS	4 846	31 875
Hissar	0	-8 273
Fasader	0	40 715
Vattenskada	0	35 495
Skador/klotter/skadegörelse	1 403	908
<b>Summa</b>	<b>12 782</b>	<b>102 949</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	2 404
Hiss	21 875	35 113
Fasader	0	47 938
<b>Summa</b>	<b>21 875</b>	<b>85 455</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	45 689	66 908
<b>Summa</b>	<b>45 689</b>	<b>66 908</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 090	19 748
Bredband	32 640	2 720
Samfällighetsavgifter	427 226	296 485
Fastighetsskatt	54 026	51 646
<b>Summa</b>	<b>536 982</b>	<b>370 599</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 315	939
Tele- och datakommunikation	3 967	6 648
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	22 500
Föreningskostnader	1 641	0
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	44 258	58 276
Överlåtelsekostnad	8 010	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	2 605	8 759
Konsultkostnader	5 600	13 010
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
<b>Summa</b>	<b>99 007</b>	<b>121 091</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	52 000
Arbetsgivaravgifter	12 889	12 942
<b>Summa</b>	<b>65 389</b>	<b>64 942</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	501 824	199 815
Kostnadsränta skatter och avgifter	35	0
<b>Summa</b>	<b>501 859</b>	<b>199 815</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	54 000 000	54 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 039 802	-4 609 802
Årets avskrivning	-429 996	-430 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 469 798</b>	<b>-5 039 802</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>48 530 202</b>	<b>48 960 198</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	62 304	50 033
Klientmedel	0	324 397
Transaktionskonto	168 443	0
Borgo räntekonto	662 149	794 931
<b>Summa</b>	<b>892 895</b>	<b>1 169 361</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	699	0
<b>Summa</b>	<b>699</b>	<b>0</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	3,60 %	3 030 537	3 087 797
Handelsbanken	2026-10-30	4,21 %	3 510 336	3 548 912
Handelsbanken	2024-10-30	3,60 %	2 590 295	2 618 759
Handelsbanken	2025-09-30	4,59 %	4 368 462	4 416 598
<b>Summa</b>			<b>13 499 630</b>	<b>13 672 066</b>
Varav kortfristig del			5 707 544	8 051 234

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 637 450 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	39 093	31 151
Uppl kostnad arvoden	52 500	52 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 496	16 338
Förutbet hyror/avgifter	155 083	144 394
<b>Summa</b>	<b>263 172</b>	<b>243 883</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 980 000	15 980 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Per Anders Dahlström  
Ordförande

---

Christoffer Palm  
Styrelseledamot

---

Jerry Joseph  
Styrelseledamot

---

Linda Berglund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Niklas Bromér  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinken i Solna för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-14 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 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.

### 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 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 vi professionellt omdöme och som 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 Brf Brinken i Solna för år 2023 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 överträdelse 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor