

Årsredovisning 2023

Brf Brinkvalvet

769630-9660



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brinkvalvet

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-12.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valvankaret 1	-	-

Fastigheten är upplåten med tomträtt som löper på till 2028-09-30, den årliga tomträttsavgälden uppgår till 538 000 kr per år från och med 2024-10-01.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 31 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 6 484 kvm och 3 lokaler om 277 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 761 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ana Paula Moreira Cardoso	Ordförande
Alexander Petersson	Styrelseledamot
Alexandra Gass Vinberg	Styrelseledamot
Andrew Wootten	Styrelseledamot
Björn Warenius	Styrelseledamot
Said Nikman	Styrelseledamot

Valberedning

Simon Ochsenius

Revisorer

Eugen Voinitch Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en 10 årig underhållsplan från 2019.

Utförda historiska underhåll

2020	●	Merparten av kvarvarande stambyten.
2016-2019	●	Balkong samt trappa i portalen mellan port 28-30, 8 badrum inkl stambyt.
2014	●	Balkonger höghuset
-2014	●	Diverse stambyten och badrumsrenoveringar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
EL	Ellevio
Gas	Stockholm Gas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 har föreningens ekonomi fortsatt att påverkas av det ekonomiskt läget i landet. Till följd av ökade utgifter för framförallt räntekostnader har vi under året behov höja avgiften i två omgångar. I februari höjdes avgiften med 10 % och i augusti med 12 %.

Övriga uppgifter

Under 2023 har byggnation av råvinden, upplåten på Fastighets AB Högdalshöjden, påbörjats på de bägge lägre fastighetskropparna. Totalt byggs sjutton vindslägenheter varav sex slutfördes under 2023 resterande planeras att vara klara innan sommaren 2024. Två av de färdiga vindslägenheterna är avyttrade.

Under 2023 har trapphuset i port 30 målats om och armaturer har bytts ut vilket bidragit till en bättre belysning i trapphuset.

Föreningen har bytt värmepump och installerat värmeväxlare vilket stabiliserat driften av värme och varmvatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 959 932	5 858 325	5 512 873	5 215 458
Resultat efter fin. poster	-4 074 062	-3 126 465	-2 810 316	-14 122 548
Soliditet (%)	44	44	44	38
Yttre fond	3 391 080	3 391 080	3 195 540	3 100 000
Taxeringsvärde	122 483 000	122 483 000	99 976 000	99 976 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	717	659	1 279
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,5	52,0	50,8	34,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	29 097	29 839	29 924	31 222
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	18 919	19 401	19 457	20 301
Sparande per kvm totalyta, kr	-133	-57	-50	-318
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	142	105	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	94	67	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	33	30	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	269	202	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,94	2,09	1,53	3,02
Räntekänslighet (%)	18,32	24,25	26,54	41,88

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.

Upplysning vid förlust

Under 2023 har det höga ränteläget påverkat föreningens resultat negativt. Föreningen har succesivt höjt avgifterna för att klara av likviditeten. De höjda priserna på både gas och el har också varit kostsamma för föreningen. Detta har bidragit till att det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll. Vi jobbar aktivt för att balansera föreningens ekonomi och har höjt avgifterna för att kunna betala föreningens ökade kostnader. Under 2024 kommer de sjutton nya vindslägenheterna, när de är avyttrade, börja betala avgift till föreningen vilket kommer stärka föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	114 853 536	-	3 171 000	118 024 536
Upplåtelseavgifter	26 433 090	-	-	26 433 090
Fond, yttre underhåll	3 391 080	-	-	3 391 080
Balanserat resultat	-38 091 221	-3 126 465	-	-41 217 686
Årets resultat	-3 126 465	3 126 465	-4 074 062	-4 074 062
Eget kapital	103 460 020	0	-903 062	102 556 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-41 217 686
Årets resultat	-4 074 062
Totalt	-45 291 748
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	195 540
Att från yttre fond i anspråk ta	-391 080
Balanseras i ny räkning	-45 096 208
	-45 291 748

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

Penneo dokumentnyckel: 7407H-1M8JM-PT5UZ-4K15I-66C0X-Y57XZ

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 959 932	5 858 325
Övriga rörelseintäkter	3	167 282	636
Summa rörelseintäkter		7 127 214	5 858 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 281 545	-3 316 310
Övriga externa kostnader	9	-250 231	-444 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 487 672	-2 489 703
Summa rörelsekostnader		-7 019 448	-6 250 381
RÖRELSERESULTAT		107 766	-391 420
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 477	2 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 184 305	-2 737 363
Summa finansiella poster		-4 181 828	-2 735 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 074 062	-3 126 465
ÅRETS RESULTAT		-4 074 062	-3 126 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	230 818 635	233 306 307
Pågående projekt	12	103 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		230 921 760	233 306 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		230 921 760	233 306 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 343	10 552
Övriga fordringar	13	186 000	174 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	189 013	185 342
Summa kortfristiga fordringar		458 356	370 115
Kassa och bank			
Kassa och bank		976 072	3 968 183
Summa kassa och bank		976 072	3 968 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 434 429	4 338 298
SUMMA TILLGÅNGAR		232 356 188	237 644 605

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 457 626	141 286 626
Fond för yttre underhåll		3 391 080	3 391 080
Summa bundet eget kapital		147 848 706	144 677 706
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-41 217 686	-38 091 221
Årets resultat		-4 074 062	-3 126 465
Summa fritt eget kapital		-45 291 748	-41 217 686
SUMMA EGET KAPITAL		102 556 958	103 460 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	73 611 137	73 704 412
Övriga långfristiga skulder	16	54 088 528	57 259 528
Summa långfristiga skulder		127 699 665	130 963 940
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		209 756	209 756
Leverantörsskulder		427 578	197 448
Skatteskulder		348 432	336 121
Övriga kortfristiga skulder		65 420	1 437 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 048 379	1 039 925
Summa kortfristiga skulder		2 099 565	3 220 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 356 188	237 644 605

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 766	-391 420
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 487 672	2 489 703
	2 595 438	2 098 283
Erhållen ränta	2 477	2 319
Erlagd ränta	-4 192 434	-2 729 234
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 594 519	-628 633
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 241	-14 589
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 112 951	1 239 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 795 711	596 323
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 125	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 171 000	0
Amortering av lån	-3 264 275	-373 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-93 275	-373 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 992 111	223 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 968 183	3 744 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	976 072	3 968 183

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brinkvalvet 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 030 402	3 048 279
Hysesintäkter, bostäder	2 770 798	2 653 416
Hysesintäkter, lokaler	59 132	53 340
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
Hysesintäkter förråd	10 920	9 936
El	1 428	1 428
Övriga intäkter	69 252	73 926
Summa	6 959 932	5 858 325

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-5	7
Elprisstöd	166 300	0
Övriga intäkter	987	0
Övriga rörelseintäkter	0	629
Summa	167 282	636

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	65 369	58 473
Besiktning och service	26 691	15 874
Städning	130 459	137 899
Trädgårdsarbete	2 669	0
Snöskottning	3 525	5 313
Summa	228 713	217 558

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	307 972	290 359
Tvättstuga	63 794	0
VA	25 486	2 450
Värme	0	37 089
Hissar	29 640	42 279
Försäkringsärende/vattenskada	280 873	18 215
Summa	707 765	390 392

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	0	262 248
Trapphus/port/entré	235 563	0
Värme	275 750	0
Ventilation	72 382	0
El	106 250	0
Summa	689 945	262 248

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	648 340	930 792
Uppvärmning	1 043 528	617 075
Vatten	263 736	214 365
Sophämtning	103 919	105 805
Summa	2 059 523	1 868 037

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 279	49 603
Tomträttsavgälder	334 100	340 500
Kabel-TV	17 758	16 052
Arvode teknisk förvaltning	14 951	0
Fastighetsskatt	176 512	171 920
Summa	595 600	578 075

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 860	0
Övriga förvaltningskostnader	56 154	237 485
Juridiska kostnader	5 198	18 170
Revisionsarvoden	42 812	48 937
Ekonomisk förvaltning	144 208	139 776
Summa	250 231	444 368

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Låneräntor	4 182 108	2 734 939
Övriga räntekostnader	2 197	2 424
Summa	4 184 305	2 737 363

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	248 766 796	248 766 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	248 766 796	248 766 796
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 460 490	-12 970 787
Årets avskrivning	-2 487 672	-2 489 703
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 948 162	-15 460 490
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	230 818 635	233 306 307
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 265 000	72 265 000
Taxeringsvärde mark	50 218 000	50 218 000
Summa	122 483 000	122 483 000

NOT 12, PÅGÅENDE ARBETEN

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	103 125	0
Summa	103 125	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	177 007	165 228
Övriga fordringar	8 993	8 993
Summa	186 000	174 221

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-2 573	4 157
Fastighetsskötsel	0	5 404
Städning	0	10 582
Försäkringspremier	41 749	38 362
Kabel-TV	4 726	4 416
Tomträtt	81 925	85 125
Förvaltning	40 519	37 296
Räntor	22 667	0
Summa	189 013	185 342

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Ålandsbanken	2026-03-30	5,46 %	73 820 893	73 914 168
Summa			73 820 893	73 914 168
Varav kortfristig del			209 756	209 756

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 955 393 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.

Rörlig ränta tom villkorsändringsdagen, Stibor 3 mån + 1,35 %.

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Revers hyresrätter motsv insatser	-54 088 528	-57 259 528
Summa	-54 088 528	-57 259 528

Övriga långfristiga skulder uppgår till 54,1 mkr och avser låneavtal med bostadsrättsoptioner avseende de kvarvarande hyresrätterna. Denna skuld är för föreningen ett nollsummespel innebärande att föreningen inte kommer behöva betala den till optionsinnehavarna vid eventuellt krav utan skulden amorteras i takt med att hyresrätter blir bostadsrätter. Låneskulden löper med ränta från och med 1 januari 2021 i form av belopp motsvarande skillnad mellan föreningens hyresintäkter avseende hyreslägenheterna och å andra sidan ett belopp motsvarande lägenheternas andelstal enligt föreningens ekonomiska plan multiplicerat med totala summa årsavgifter.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 317	222 401
El	89 403	188 231
Vatten	44 068	39 704
Utgiftsräntor	0	8 129
Förutbetalda avgifter/hyror	621 591	541 460
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	1 048 379	1 039 925

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	99 875 000	99 875 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under början av 2024 kommer ytterligare tre tidigare hyresrätter att upplåtas med bostadsrätt. Det innebär att föreningen per idag har kvar 28 hyresgäster i fastigheterna.

Underskrifter

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

Alexandra Gass Vinberg
Styrelseledamot

Ana Paula Moreira Cardoso
Ordförande

Björn Warenius
Styrelseledamot

Said Nikman
Styrelseledamot

Alexander Pettersson
Styrelseledamot

Andrew Wootten
Styrelseledamot

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

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brinkvalvet

Org.nr. 769630-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinkvalvet för år 2023.

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

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

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Brinkvalvet för år 2023 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 revisionssed 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 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.

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 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 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.

Anmärkningar

Enligt stadgar ska föreningen ha minst en revisor och revisorn ska väljas på föreningsstämman. Föreningen har avvikit från stadgarna genom att inte välja en revisor vid föreningsstämman den 15 juni 2023. En revisor valdes först in vid en extra föreningsstämma 27 mars 2024.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch