

# Årsredovisning 2022

BRF BRINKVALVET

769630-9660



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BRINKVALVET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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.

## 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2015-10-12.

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Valvankaret 1. Föreningen har 33 hyreslägenheter och 76 bostadsrätter om totalt 6 518 kvm och 5 lokaler om 277 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ana Paula Cardoso	Ordförande
Jonas Hellqvist	Ledamot
Anna-Maria Stenis	Ledamot
Alexandra Gass Vinberg	Ledamot
Said Nikman	Ledamot
Simon Ochsenius	Styrelsesuppleant

### REVISORER

Eugen Voinitch Auktoriserad revisor

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2014	Diverse stambyten och badrumsrenoveringar
2014	Balkonger höghuset
2016-2019	Balkong samt trappa i portalen mellan port 28-30, 8 badrum inkl stambyt.
2020	Resterande badrum samt fasader på låghusen
2021-2022	Resterande stambyten
2023	Målning av trapphus i höghuset och byte av lysarmatur

## FÖRENINGENS HYRESRÄTTER

De 33 av tomträttens bostadslägenheter, vilka per 31 december 2021 kvarblivit som hyresrätter förvaltas av Förvaltnings AB Dalhöjden. Lägenheterna ifråga är inte upplåtna med bostadsrätt eftersom hyresgästerna tackat nej till erbjudande att förvärva bostadsrätt. Med löptid fr o m 2021-01-01 har föreningen därför ett förvaltningsavtal avseende dessa hyresrätter med Förvaltnings AB Dalhöjden. Avtalets innebörd är bl a att Förvaltnings AB Dalhöjden ombesörjer berörda lägenheters inre underhåll. Brf Brinkvalvet förpliktar sig att upplåta hyresrätterna med bostadsrätt till HB Höjdankaret eller annan part som HB Höjdankaret anvisar så snart någon av dem inte längre belastas av någon hyresrätt och HB Höjdankaret påkallar bostadsrättsupplåtelse.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I takt med Riksbankens höjningar av styrräntan har föreningen blivit tvungen att anpassa avgifterna till det nya ekonomiska läget. Styrelsen följer det ekonomiska läget noggrant och förväntas justera avgifterna vidare under kommande året utifrån föreningens finansiella behov.

Under verksamhetsåret har avgiftshöjningar skett med 2% från juli samt ytterligare 20% från november.

Under årsstämman i 2022 blev ett flertal nya ledamöter invalda till styrelsen, och en stor del av arbetet under hösten gick ut på att sätta sig in i organisationen och undersöka olika alternativ för nödvändig underhåll och renovering av fastigheterna. Det har även varit nödvändigt att utföra en del garantiarbeten på fastigheternas nya värmepumpar.

Styrelsen har även samordnat med Stockholm Vatten och Avfall och införskaffat matavfallskärl, samt gjort i ordning området vid föreningens sopbehållare för att göra det möjligt att avfallssortera enligt de nya regler som gäller för avfallssortering.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 858 325	5 512 873	5 215 458	5 867 919
Resultat efter fin. poster	-3 126 465	-2 810 316	-14 122 548	-6 437 753
Soliditet, %	44	44	37	8
Yttre fond	3 391 080	3 195 540	3 100 000	-
Taxeringsvärde	122 483 000	99 976 000	99 976 000	99 976 000
Bostadsyta, kvm	6 455	6 455	6 316	7 435
Årsavgift per kvm	717	659	1 279	79
bostadsrättsyta, kr				
Lån per kvm bostadsyta, kr	20 321	20 379	21 263	23 134
Genomsnittlig skuldränta, %	2,09	1,53	3,02	5,06

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	114 853 536	-	-	114 853 536
Upplåtelseavgifter	26 433 090	-	-	26 433 090
Fond, yttre underhåll	3 195 540	-	195 540	3 391 080
Balanserat resultat	-35 085 366	-2 810 316	-195 540	-38 091 221
Årets resultat	-2 810 316	2 810 316	-3 126 465	-3 126 465
<b>Eget kapital</b>	<b>106 586 485</b>	<b>0</b>	<b>-3 126 465</b>	<b>103 460 020</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 091 221
Årets resultat	-3 126 465
Totalt	<u><b>-41 217 686</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	195 540
Att från yttre fond i anspråk ta	-195 540
Balanseras i ny räkning	-41 217 686
	<u><u><b>-41 217 686</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 858 325	5 512 873
Rörelseintäkter		636	11
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 858 961</b>	<b>5 512 884</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 316 310	-2 977 552
Övriga externa kostnader	7	-444 368	-852 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 489 703	-2 475 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 250 381</b>	<b>-6 306 219</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-391 420</b>	<b>-793 336</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 319	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 737 363	-2 016 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 735 044</b>	<b>-2 016 980</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 126 465</b>	<b>-2 810 316</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 126 465</b>	<b>-2 810 316</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	233 306 307	235 796 010
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>233 306 307</b>	<b>235 796 010</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>233 306 307</b>	<b>235 796 010</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 552	18 225
Övriga fordringar	10	174 221	172 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	185 342	165 224
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>370 115</b>	<b>355 526</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 968 183	3 744 961
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 968 183</b>	<b>3 744 961</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 338 298</b>	<b>4 100 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 644 605</b>	<b>239 896 496</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		141 286 626	141 286 626
Fond för yttre underhåll		3 391 080	3 195 540
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 677 706</b>	<b>144 482 166</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-38 091 221	-35 085 366
Årets resultat		-3 126 465	-2 810 316
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-41 217 686</b>	<b>-37 895 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>103 460 020</b>	<b>106 586 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	73 704 412	73 914 168
Övriga långfristiga skulder	13	57 259 528	57 259 528
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>130 963 940</b>	<b>131 173 696</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		209 756	373 100
Leverantörsskulder		197 917	167 686
Skatteskulder		336 121	325 432
Övriga kortfristiga skulder		1 436 926	250 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 039 925	1 019 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 220 645</b>	<b>2 136 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>237 644 605</b>	<b>239 896 496</b>

# 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.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **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.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	2 653 416	2 634 464
Hysesintäkter, lokaler	63 276	61 568
Hysesintäkter, p-platser	18 000	16 000
Årsavgifter, bostäder	3 048 279	2 799 413
Övriga intäkter	75 990	1 439
<b>Summa</b>	<b>5 858 961</b>	<b>5 512 884</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	15 874	39 950
Fastighetsskötsel	58 473	174 379
Snöskottning	5 313	0
Städning	137 899	104 110
Trädgårdsarbete	0	12 870
Övrigt	0	4 538
<b>Summa</b>	<b>217 558</b>	<b>335 846</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	262 248	0
Dörrar och lås/porttele	0	23 850
El	0	3 913
Fönster	0	9 894
Försäkringsärende/vattenskada	18 215	0
Hissar	42 279	58 063
Kabel-tv/bredband	0	9 375
Reparationer	290 359	454 496
Tvättstuga	0	48 168
VA	2 450	18 834
Värme	37 089	38 568
<b>Summa</b>	<b>652 640</b>	<b>665 159</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	930 792	685 909
Sophämtning	105 805	84 861
Uppvärmning	617 075	437 850
Vatten	214 365	197 162
<b>Summa</b>	<b>1 868 037</b>	<b>1 405 782</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	49 603	47 867
Fastighetsskatt	171 920	164 201
Kabel-TV	16 052	15 614
Självrisiker	0	2 583
Tomträttsavgälder	340 500	340 500
<b>Summa</b>	<b>578 075</b>	<b>570 765</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	350
Juridiska kostnader	18 170	22 314
Kameral förvaltning	139 776	134 428
Konsultkostnader	0	413 438
Revisionsarvoden	48 937	39 375
Övriga förvaltningskostnader	237 485	242 841
<b>Summa</b>	<b>444 368</b>	<b>852 745</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Låneräntor	2 734 939	2 014 722
Övriga räntekostnader	2 424	2 257
<b>Summa</b>	<b>2 737 363</b>	<b>2 016 980</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	248 766 796	246 204 396
Årets inköp	0	2 562 400
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>248 766 796</b>	<b>248 766 796</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 970 787	-10 494 865
Årets avskrivning	-2 489 703	-2 475 922
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 460 490</b>	<b>-12 970 787</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>233 306 307</b>	<b>235 796 010</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 265 000	58 451 000
Taxeringsvärde mark	50 218 000	41 525 000
<b>Summa</b>	<b>122 483 000</b>	<b>99 976 000</b>
<b>NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	165 228	163 084
Övriga fordringar	8 993	8 993
<b>Summa</b>	<b>174 221</b>	<b>172 077</b>
<b>NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetskötsel	5 404	0
Försäkringspremier	38 362	36 817
Förvaltning	37 296	36 188
Kabel-TV	4 416	4 010
Städning	10 582	0
Tomträtt	85 125	85 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 157	3 084
<b>Summa</b>	<b>185 342</b>	<b>165 224</b>

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Ålandsbanken	2026-03-30	4,01 %	73 914 168	74 287 268
<b>Summa</b>			<b>73 914 168</b>	<b>74 287 268</b>
Varav kortfristig del			209 756	373 100

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

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

NOT 13, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Revers hyresrätter	57 259 528	57 259 528
<b>Summa</b>	<b>57 259 528</b>	<b>57 259 528</b>

Övriga långfristiga skulder uppgår till 57,3 mkr och avser låneavtal med bostadsrättsoptioner avseende de kvarvarande hyresrätterna. 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
El	188 231	158 830
Förutbetalda avgifter/hyror	541 460	483 475
Utgiftsräntor	8 129	0
Vatten	39 704	32 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 401	304 412
<b>Summa</b>	<b>1 039 925</b>	<b>1 019 661</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	99 875 000	99 875 000
<b>Summa</b>	<b>99 875 000</b>	<b>99 875 000</b>

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Vindsvåningarna i låghusen byggs om till lägenheter, samt planerat underhåll (målning och byte av belysningsystem) i planeras utföras senare under året.

Föreningen har höjt avgifterna med 10%.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Alexandra Gass Vinberg

\_\_\_\_\_  
Ana Paula Cardoso  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna-Maria Stenis

\_\_\_\_\_  
Jonas Hellqvist

\_\_\_\_\_  
Said Nikman

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB  
Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**SAID NIKMAN**

Styrelseledamot

Serienummer: 19860630xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-05-19 18:22:55 UTC



**JONAS HELLQVIST**

Styrelseledamot

Serienummer: 19740920xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2023-05-19 18:39:46 UTC



**Ana Paula Moreira Cardoso**

Styrelseledamot

Serienummer: 19680206xxxx

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-05-20 06:35:01 UTC



**ALEXANDRA GASS VINBERG**

Styrelseledamot

Serienummer: 19871223xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-05-20 11:17:18 UTC



**Annamaria Stenis**

Styrelseledamot

Serienummer: 19730303xxxx

IP: 193.150.xxx.xxx

2023-05-20 18:02:48 UTC



**EUGEN VOINITCH**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-21 16:46:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: J22C0-NUQ05-U851K-KDZEC-0CVI3-5CX7N

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brinkvalvet

Org.nr. 769630-9660

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinkvalvet för år 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brinkvalvet för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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.

### ***Revisorers 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 revisionsred 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**EUGEN VOINITCH**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-21 16:46:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>