



ÅRSREDOVISNING
2023
BRF BRINCKAN-LEHUSEN

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen

76 96 19 - 4286

Räkenskapsåret

1 januari - 31 december 2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

Förvaltningsberättelse för 2023

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 13 oktober 2008 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 23 juni 2010.

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

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade den 28 juni 2010 byggnader på de fyra fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder. Byggnaderna är belägna på Fatburs Kvarngata 11 - 27 och Fatburs Kvarngata 16 - 32 på Södermalm i Stockholm och uppfördes under åren 1991–92. Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Byggnaderna har en total area, enligt taxeringsbesked, på 29 813 kvadratmeter, varav 28 416 kvadratmeter är lägenheter (BOA) och 1 397 kvadratmeter lokaler (LOA). Byggnaderna innehåller 336 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

40 st 1 rum och kök

132 st 2 rum och kök

128 st 3 rum och kök

31 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

3 st 1 rum och pentry

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande medlemmar:

Ledamöter:

Anna Rogalska Hedlund, boende i 28
Martin Johansson, boende i 16
Ola Liljemark Ragnar, boende i 27
Jan Lindelöf, boende i 25
Katarina Magndahl, boende i 27
Henrik Mungenast, boende i 17
Lars Selberg, boende i 25
Mikael Arkevret, boende i 26. Mikael avgick ur styrelsen den 14 februari 2024

Suppleanter:

Eha Arg, boende i 23
Jesper Hansson, boende i 25

Styrelsen konstituerades enligt följande:
Ola Liljemark Ragnar, ordförande
Anna Rogalska Hedlund, vice ordförande
Henrik Mungenast, sekreterare

Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda styrelsemöten. Till det kommer informella möten inför styrelsemöten, samt möten med medlemmar, hyresgäster, förvaltare och entreprenörer.

Arbetet inom styrelsen har fördelats med utgångspunkt från kunskaper i förvaltning, teknik, juridik och ekonomi, samt intresse.

Gemensamhetsgruppen

Inom styrelsen arbetar en Gemensamhetsgrupp, tillsammans med intresserade medlemmar, med frågor kring utemiljön och föreningens s.k. gemensamhetslokaler, växter i entréer, terrasser, Lehusgården, gym, gymnastiksal, Kalaskulan, bastur och bibliotek/bytesrum.

Under året har Gemensamhetsgruppen hållit informationsmöten: i oktober hölls en information och ett öppet hus i den ombyggda tvättstugan i 22. I oktober genomfördes en träff om våra gemensamhetslokaler och i december hölls en rundvandring för boende i gemensamhetslokalerna, en rundvandring som avslutades med glöggmingel.

Insatserna från de lokalansvariga och de ansvariga för det "det gröna" har haft stor betydelse för allas trivsel och skapat ett stort mervärde för föreningen.

Styrelsens uppgift - Arbetsordning

Styrelsens uppgift är att styra och följa upp föreningens verksamhet, samt besluta i enskilda ärenden. Arbetet sker med stöd av en fastställd arbetsordning där även arbetsfördelningen inom styrelsen framgår.

Förvaltningsmål

Övergripande mål för förvaltningen har varit att skapa förutsättningar för god och stabil fastighetsekonomi på lång sikt, för att på så sätt tillvarata medlemmarnas, delägarnas, ekonomiska intresse i de gemensamt ägda byggnaderna.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Samma regel har även gällt för attest av fakturor, utlägg och hantering av överlåtelse och upplåtelser.

Styrelsearvode

Styrelsen arvode som fastställdes vid föreningsstämman 2023 fördelas inom styrelsen enligt en princip där närvaro vid styrelsemötena har varit en utgångspunkt.

Valberedning

Valberedningen har, sedan ordinarie föreningsstämman den 16 maj 2023, haft följande medlemmar:

- Christel Antoft Granwald, boende i 21
- Åsa Göransson, boende i 19
- Anna Hedsäter, boende i 11

Revisor

Maria Elias, KPMG.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 497 medlemmar, i 318 bostadsrätter samt 18 hyresrätter.

Överlåtelse

Under året har det skett 20 överlåtelse, för styrelsen att hantera tillsammans med mäklare och föreningens administrativa förvaltare.

Andrahandsuthyrningar

Under året har föreningen haft 13 godkända andrahandsuthyrningar.

Information till boende

Styrelsens information till boende har huvudsakligen skett via föreningens hemsida, där det finns möjligheter att teckna en prenumeration på föreningsnyheter som e-post. I dagsläget prenumererar ca 345 boende, i 266 lägenheter, på föreningsnyheter. Hemsidan har mellan 0 - 70 besökare per dag.

Försäkringar

Föreningen har följande försäkringar i Folksam:

- fastighetsförsäkring
- kollektivt s.k. bostadsrättstillägg, som komplement till medlemmarnas obligatoriska hemförsäkringar
- ansvarsförsäkring för styrelsen.

En skadedjursförsäkring och en s.k. Trygghetsförsäkring är tecknade hos Anticimex. Syftet med trygghetsförsäkringen är att minimera antal fuktskador och därigenom sänka antal skadeärenden.

Trygghetsbesiktning

Under 2023 fullföljde Anticimex besiktningsmän, inom ramen för Trygghetsförsäkringen, besiktningen av ett fåtal kvarstående lägenheter. Det innebär att samtliga lägenheter har besiktigats.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna. Genom medlemskapet får styrelsen tillgång till rådgivning i, ekonomiska, juridiska och tekniska frågor, samt allmänna styrelsefrågor.

Medlemskapet i Bostadsrätterna innehåller också en prenumeration till styrelsen på faktabladet **Bostadsrätterna Direkt** och en prenumeration för medlemmarna på kvartalstidningen **Din Bostadsrätt**.

Förvaltning

För drift och skötsel har föreningen tecknat ett trettiotal avtal med olika företag, i första hand:

- **Borg & Merio Förvaltning AB - felanmälan dagtid, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och underhållsplanering**
- **Charlott Jerndahl AB - ekonomisk och administrativ förvaltning**
- **Vita Fläcken AB - städning, skötsel av den yttre miljön, snöröjning vid entréer och andra uppgifter kopplat till förvaltningen**
- **LåsTeam AB - drift av passagesystem samt övriga lås- och säkerhetsfrågor**
- Susan Basic - trädgårdsmästeri
- Jourmontör AB - felanmälan, med fastighetsskötsel under jourtid
- RA Trädgård AB, snöröjning, sandning och sandupptagning
- Hiss&Elteknik AB - felanmälan, reparation och underhåll av hissar
- Remondis AB - hämtning av grov- och återvinningssopor
- Color Off AB - klottersanering
- Hagalunds Elservice AB - drift och reparationer av elinstallationer
- Open System Group AB - drift av styrsystem för ventilation och värme
- Stockholm Parkering AB - parkeringsövervakning på föreningens mark
- Bevaknings Assistans AB - störningsjour
- Ownit AB – bredbandstjänster

Medlemskap i samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfälligheter, som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes:

- Södra stationsområdets garagesamfällighet, med cirka 756 platser i 9 garage. Ett av garagen, med 33 garageplatser, finns på Fatburs Kvarngata 28.
- Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening, som betjänar ca 1 800 lägenheter.

Olle Wallin, boende i 11, har representerat föreningen och grannföreningarna i garagesamfällighetens styrelse.

Jan Lindelöf, boende i 25, har representerat föreningen och grannföreningarna i sopsugssamfällighetens styrelse.

Föreningen står för samfälligheternas kostnader enligt fastställda andelstal.

Medlemskap i gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två s.k. gemensamhetsanläggningar:

- stickgatan Fatburs Kvarngata 12 - 18, inklusive trappan ner till Södermalmsallén. Föreningen står för 40 procent av skötselkostnaderna. De övriga deltagarna är Brf Stockholmshus 37, med 40 procent, och Fastighetskontoret, med 20 procent.
- gågatan bortom vändplanen. Föreningen och Lennart Ericsons Fastigheter AB deltar med 50 procent var.

Gemensamhetsanläggningarna har anlitat Borg&Merio AB för förvaltning samt RA Trädgård AB och Vita Fläcken AB för bl.a. vattning, snöröjning, sandning och städning.

Uthyrning av extraförråd

Under året har samtliga 17 "extraförråd" varit uthyrda till föreningens boende.

Uthyrning av lokaler

Vid årets slut var följande lokaler uthyrda:

Fatburs Kvarngata 30	Fria Maria barnskola	612 m ²
Fatburs Kvarngata 28	Fria Maria barnskola	582 m ²
Fatburs Kvarngata 23	Vita Fläcken AB, förråd	15 m ²
Fatburs Kvarngata 24	AB Stokab, teknikutrymme	12 m ²
Fatburs Kvarngata 15	Cheerlife, kontor och förråd	55 m ²

Väsentliga händelser under 2023

Föreningsstämma

Vid stämman, som genomfördes i Timmermansgården, den 16 maj 2023 var 73 personer närvarande varav 67 var röstberättigade. Två röstberättigade deltog via fullmakt. Årsmöteshandlingarna har publicerats på föreningens hemsida, samt delats ut i medlemmarnas brevinkast.

Årsavgift

Avgiften höjdes den 1 januari 2023 med 7 %. Under hösten, i samband med budgetarbetet, tog styrelsen beslut om att höja årsavgiften för 2024 med 10 %.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgår till 92,25 miljoner kronor, med rörlig ränta. Under 2023 har föreningen tagit nya lån på totalt 8 miljoner.

Tomträttsavgäld

2018 beslutade Stockholms Stadsfullmäktige att höja tomträttsavgälden på Södermalm från 98,80 kronor per m² bruttoarea, till 185 kronor per m² bruttoarea. Höjningen sker stegvis under fem år, med start 1 juli 2019.

Fr.o.m. 1 juli 2023 utgår full tomträttsavgäld. Nästa höjning av tomträttsavgälden kan göras 1 juli 2029.

Energi och miljö

I den tekniska förvaltarens rutiner ingår veckorondering av de tekniska installationerna i två undercentraler, de 23 fläktrummen, tekniska utrymmen samt trapphus och källarutrymmen.

Vid ronderingen kontrolleras bl.a. funktioner, förbrukning och verkningsgrader.

Uppföljning av effektutnyttjande och energianvändning, via en styrdator, visar på välskötta värme- och distributionsanläggningar med mycket god verkningsgrad, lägre än jämförbara fastigheter i Stockholm, vilket under vinterhalvåret ger föreningen en bonus.

Uppföljningen av installationen för värmeåtervinning ur frånluften, med hjälp av värmepump på Fatburs Kvarngata 21/23 och 25/27, visar på en hög verkningsgrad, vilket sänker förbrukningen av fjärrvärme under vinterhalvåret.

Föreningen, som medlem i Sopsugssamfälligheten, har haft dispens från kravet på insamling av matavfall. När den nybyggda sorteringsanläggningen i Högdalen är i drift kommer sopsugsanläggningen även att kunna användas för insamling av matavfall.

Underhållsplan

I slutet av 2022 förlängdes underhållsplanen, från 15 till 30 år. Planen uppdateras fortlöpande av vår tekniske förvaltare, i samarbete med styrelsen.

Projekt

Under 2023 genomfördes bl.a. följande:

- fortsatt stegvis upprustning av utemiljön, med hjälp av trädgårdsmästare Susan Basic och Vita Fläcken
- utbyte av belysningsarmaturer i källarutrymmen till LED-armaturer
- under våren avslutades renoveringen av taken på 9/11 och 17/19
- renovering av Lehussidans tak, entreprenör Kinnunens Plåtslageri AB
- i samband med takarbetena har också takavvattningen åtgärdats
- på Lehussidan slutfördes installationen för värmeåtervinning ur frånluften, jfr installationerna på Fatburs Kvarngata 21/23 och 25/27, entreprenör AirCano AB.
- avstängning av varmvattenburna handdukstorkar, entreprenör Johanneshovs Rör AB
- installation av solceller på Lehussidan.
- utbyte av horisontella stamledningar, för spill- och dagvatten. Utbytet kvarstår i 28 och 30, planeras att genomföras sommaren 2025.
- spolning av stammar och lägenheternas stick i 9 och 11.
- renovering och ombyggnad av tvättstugorna i 22.

Till det kommer ett stort antal mindre reparationer och åtgärder som i första hand utförts av Borg&Merio's fastighetsskötare i samband med veckoronderingen.

EU-bidrag till energieffektivisering

För projekten avstängning av handdukstorkar, värmeåtervinning och installation av solceller har EU, via Länsstyrelsen i Stockholm, lämnat ett ekonomiskt bidrag i storleksordningen femtio procent av kostnaderna.

Renovering i bostadsrätter

Under året har 9 medlemmar lämnat in anmälningar om renovering. Anmälningarna har i första hand avsett renovering badrum och/eller kök samt golvläggning. Renoveringarna har utförts i enlighet med föreningens renoveringsregler och rutiner.

Rutinen innebär att förvaltaren efter granskning av medlemmens anmälan kallar medlemmen och dennes entreprenör till ett möte på plats för rådgivning och en genomgång av projektet.

Efter avslutad renovering genomför förvaltaren ett uppföljande möte med medlemmen.

Huvudsyftet med föreningens renoveringsregler, med vidhängande rutin, är att renoveringar ska genomföras med hög teknisk kvalitet och samtidigt minimera störningarna för grannar.

Resultat

Summorna inom () avser 2022

Årets resultat uppgick till -15 762 (-6 354) tkr. Skillnaden i resultat beror främst på reparationer och underhåll men också på det förändrade ränteläget.

Rörelseintäkterna uppgick till 26 197 (24 386) tkr. Föreningen höjde avgifterna med 7 % den 1 januari 2023.

Rörelsens kostnader uppgick till 39 036 (29 627) tkr. Reparation och underhåll har ökat till 2 959' (1 904') tkr resp. 10 847'(4 000') tkr. Föreningen har under 2023 gjort stora underhållsåtgärder, se stycket ovan gällande projekt.

Tomträttsavgälden ökade till 6 566 (5 855) tkr. Enligt avtal med Stockholms stad så sker en stegvis ökning av tomträttsavgälden till och med 1 juli 2023, se också avsnitt gällande tomträtten ovan.

Räntekostnaderna har fortsatt att öka under 2023. Årets räntekostnader uppgick till 2 989 (1 113) tkr, dvs. mer än en fördubbling.

Upplysning vid förlust

Föreningen strävar efter att få en ekonomi i balans, avgiften höjdes den 1 januari 2024 och styrelsen ständigt kontrollerar utgifter och kostnader.

Föreningens framtida åtaganden avseende bland annat räntekostnader och tomträttsavgäld finansieras huvudsakligen genom medlemmarnas avgifter och intäkter från lokaler. För närvarande diskuteras på marknaden att styrräntan bedöms sänkas vid flera tillfällen under kommande år. Utifrån aktuella prognoser bedöms därför inte att räntekostnaderna kommer öka kommande år för föreningen. I takt med att föreningens hyresrätter återgår till föreningen ombildas de till bostadsrätter. Styrelsen har som ambition att använda intäkterna från upplåtelseerna för att huvudsakligen amortera föreningens lån, men om behov skulle uppstå kan intäkterna användas för underhåll.

Nyckeltal

<i>Flerårsöversikt</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning, tkr	25 761	23 833	23 603	23 020	22 971
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15 762	-6 354	-7 690	-2 075	-2 053
Soliditet, %	86%	88%	88%	88%	87%
Räntekänslighet	4,69%	4,62%	4,82%	4,91%	5,22%
Bostadsrättsarea, kvm	27 250	27 181	27 112	27 112	27 112
Total area (bostäder och lokal)	29 813	29 813	29 813	29 813	29 813
Årsavgift / kvm bostadsrättsarea	721	676	651	638	636
Årsavgift / totala intäkter	75%	75%	75%	75%	74%
Lån, tkr	92 250	84 800	85 000	85 000	90 000
Skuldsättning kvm uppl med bostadsrätt	3 385	3 120	3 135	3 135	3 320
Skuldsättning / kvm total area	3 094	2 844	2 851	2 851	3 019
Genomsnittlig skuldränta, %	3,24%	1,31%	0,61%	1,10%	1,61%
Fastighetens belåningsgrad, %	6,66%	6,12%	8,77%	8,77%	9,28%
Taxeringsvärde, tkr	1 385 133	1 385 133	969 579	969 579	969 579
Medlemsinsatser, tkr	644 776	643 334	641 464	641 464	639 922
Sparande / kvm	-24	63	107	136	165
Avsättn. underhållsfond / kvm total area	235	156	156	156	156
Planerat underhåll, tkr	10 847	4 000	6 677	1 828	2 681
Avskrivning / kvm total area	141	142	141	145	144
Kassa, tkr	6 244	9 489	7 832	6 536	5 989
Eget kapital, tkr	638 997	650 649	650 728	658 418	657 093
Energikostnad / kvm total area	191	178	165	143	152

Soliditet % definieras som: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Räntekänslighet anger med hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna, om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar. Beräknas genom att föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgift andel i procent av totala intäkter. Beräknas genom att årsavgifter divideras med totala intäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas genom att de räntebärande skulderna divideras med antal kvm upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalarea. Beräknas genom att de räntebärande skulderna divideras med totalarea.

Genomsnittlig skuldränta: Beräknas genom att räntekostnader divideras med räntebärande skulder.

Fastighetens belåningsgrad. Belåningsgrad % definieras som: Fastighetslån / Fastighetens taxeringsvärde.

Sparande till underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Anges per kvm. Beräknas genom att divideras justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll) dividerat med totalarea.

Avsättning till underhållsfond. Enligt stadgarna §35; Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Energikostnad per kvm. Beräknas genom att kostnader för värme, el och vatten divideras med totalyta.

Eget kapital***Förändringar i eget kapital***

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	643 334 361	40 400 803	11 249 744	-37 981 824	-6 354 230	650 648 853
Försålda lägenheter	1 441 360	2 668 640				4 110 000
Resultatdisposition			2 992 304	-9 346 534	6 354 230	0
Årets resultat					-15 761 994	-15 761 994
Vid årets slut	644 775 721	43 069 443	14 242 048	-47 328 359	-15 761 994	638 996 859

Resultatdisposition***Resultatdisposition***

Till föreningsstämmans behandling finns följande underskott:

balanserat resultat	-47 328 359
årets resultat	<u>-15 761 994</u>
totalt	-63 090 353

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

reservering fond för yttre underhåll	6 992 127
ianspråkstagande för yttre underhåll	-10 847 293
balanseras i ny räkning	<u>-59 235 187</u>
summa	-63 090 353

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 -- 2023-12-31	2022-01-01 -- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	25 760 634	23 833 010
Övriga rörelseintäkter	3	436 573	552 865
Summa rörelseintäkter		26 197 208	24 385 875
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 3 272 514	- 3 620 329
Reparationer	5	- 2 958 647	- 1 904 089
Underhåll	6	- 10 847 293	- 3 999 823
Taxebundna kostnader	7	- 6 498 286	- 6 030 986
Försäkring och avgäld	8	- 7 850 661	- 7 409 526
Fastighetsskatt		- 905 234	- 884 752
Förvaltningskostnader	9	- 1 785 958	- 839 936
Styrelsearvode	10	- 727 189	- 701 742
Avskrivningar		- 4 190 523	- 4 235 787
Summa rörelsekostnader		- 39 036 305	- 29 626 969
Rörelseresultat		- 12 839 097	- 5 241 094
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		66 259	-
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 2 989 156	- 1 113 136
Resultat efter finansiella poster		- 15 761 994	- 6 354 230
Årets resultat		- 15 761 994	- 6 354 230

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	728 539 672	725 663 147
Maskiner och inventarier	13	32 542	76 894
Pågående nyanläggningar		-	1 619 129
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>728 572 214</i>	<i>727 359 170</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfällighet	14	1 163 000	1 937 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 163 000</i>	<i>1 937 600</i>
Summa anläggningstillgångar		729 735 214	729 296 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 448	27 629
Övriga fordringar	15	330 872	172 615
Förutbet. kostnader o. uppl. intäkter	16	2 633 668	2 668 372
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 986 988</i>	<i>2 868 616</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	17	6 243 832	9 488 633
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 243 832</i>	<i>9 488 633</i>
Summa omsättningstillgångar		9 230 820	12 357 249
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>738 966 034</u>	<u>741 654 019</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		687 845 164	683 735 164
Fond för yttre underhåll		14 242 048	11 249 744
<i>Summa bundet kapital</i>		<i>702 087 212</i>	<i>694 984 908</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 47 328 359	- 37 981 824
Årets resultat		- 15 761 994	- 6 354 230
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>- 63 090 353</i>	<i>- 44 336 054</i>
Summa eget kapital		638 996 859	650 648 854
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	-	-
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>7 493 000</i>	<i>43 000</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	92 250 000	84 800 000
Leverantörsskulder		4 312 933	3 035 158
Skatteskulder		63 778	43 296
Övriga kortfristiga skulder		-	17 518
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	20	3 299 464	3 066 193
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>92 476 175</i>	<i>90 962 165</i>
Summa skulder		99 969 175	91 005 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>738 966 034</u>	<u>741 654 019</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 -- 2023-12-31	2022-01-01 -- 2022-12-31
Likvida medel vid årets början	9 488 633	7 832 341
Resultat efter finansiella poster	Not 21 - 15 761 994	- 6 354 230
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 190 523	4 235 787
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 11 571 471	- 2 118 444
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 118 372	- 496 546
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 514 010	- 1 217 390
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	- 10 175 833	- 3 832 380
Investeringar		
Årets investeringar	- 5 403 567	- 1 619 129
Kassaflöde från investeringar	- 5 403 567	- 1 619 129
Finansieringsverksamhet		
Insatser och upplåtelseavgifter	4 110 000	6 275 000
Utdelning finansiella anläggningstillgångar.	774 600	1 032 800
Amortering lån	- 550 000	- 200 000
Upptagna lån	8 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 334 600	7 107 800
Årets kassaflöde	- 3 244 800	1 656 291
Likvida medel vid årets slut	6 243 832	9 488 633

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Brinckan-Lehusen 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.

Avskrivningsprinciper för 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:

Byggnader	0,5%
Fastighetsförbättringar	4–5%
Maskiner och inventarier	10%

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en, av Skatteverket fastställd avgift som ändras årligen. 2023 är avgiften 1 589 kr per lägenhet och år.

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	Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter, bostäder		19 660 794	18 362 969
Hysesintäkter, bostäder		2 076 997	2 031 641
Hysesintäkter, lokaler		3 833 235	3 340 896
Övriga hyresintäkter		189 607	97 504
Summa		25 760 634	23 833 010

Not 3	Övriga intäkter	2023	2022
Överlåtelseavgifter		21 158	19 328
Pantsättningsavgifter		27 480	26 972
Andrahandsuthyrningsavgifter		24 903	25 529
Övriga rörelseintäkter		307 273	21 307
Försäkringsersättning		55 759	459 729
Summa		436 573	552 865

Not 4	Fastighetsskötsel m.m.	2023	2022
Material		66 162	23 423
Besiktning och service		109 378	76 464
Fastighetsskötsel		263 464	422 744
Fastighetsförvaltning, teknisk		689 158	628 639
Kostnader OVK		37 869	137 735
Snöskottning		177 225	122 977
Städning		916 183	910 834
Trädgårdsarbete		679 776	792 363
Bevakningskostnader		123 234	160 135
Brandskydd		-	40 902
Klottersanering		186 994	263 600
Övriga kostnader för fastighetsskötsel		23 072	40 514
Summa		3 272 514	3 620 329

Not 5	Reparationer	2023	2022
Hysesbostäder		84 200	61 298
Gemensamma utrymmen		165 725	44 526
El, värme, vatten och ventilation		880 740	358 222
Tvättstugor		245 831	85 215
Vattenskador		76 120	749 527
Hissar		142 878	82 929
Installationer		14 459	24 042
Fönster, portar och balkonger		670 131	102 068
Skalskydd, låssystem och porttelefoner		400 536	277 821
Fasader		248 023	98 361
Markytor		20 744	20 080
Övriga reparationer		9 261	-
Summa		2 958 647	1 904 089

Not 6	Underhåll	2023	2022
Fönster		15 215	288 544
Tak		7 819 490	27 503
Installationer		-	24 919
Tvättstugor		104 649	52 500
Hissar		191 569	-
Värmeåtervinning		-	2 950 994
El, värme, vatten och ventilation		1 463 772	387 794
Låssystem och porttelefoni		340 862	42 312
Övrigt		911 736	225 257
Summa		10 847 293	3 999 823

Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
Fastighetsel		1 781 589	1 716 105
Fjärrvärme		2 951 151	2 911 003
Vatten		955 910	669 729
Sophämtning		277 102	238 728
Kabel-TV och bredband		532 534	495 421
Summa		6 498 286	6 030 986

Not 8	Försäkring och avgäld	2023	2022
Fastighetsförsäkring		779 263	917 504
Tomträttsavgäld		6 566 158	5 855 000
Samfällighet Stationsgaraget		-	131 102
Samfällighet sopsug		505 240	505 920
Summa		7 850 661	7 409 526

Not 9	Förvaltningskostnader	2023	2022
Förbrukningsmaterial		26 390	23 035
Förvaltningskostnader, avtal		344 520	311 269
Förvaltningskostnader		49 906	30 977
Datakommunikation mm.		160 205	149 764
Stämma, städdagar och liknande		46 961	42 768
Inkasso och indrivning		-	378
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.		943 596	84 877
Mäklararvoden		69 870	84 010
Revisionskostnader		65 029	59 537
Övriga förvaltningskostnader		79 482	53 321
Summa		1 785 958	839 936

Not 10	Styrelsearvode	2023	2022
Styrelsearvoden		525 000	483 000
Övriga arvoden		52 500	72 450
Sociala avgifter		149 689	146 292
Summa		727 189	701 742

Not 11	Räntekostnader och liknande kostnader	2023	2022
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 985 775	1 110 197
	Övriga räntekostnader	3 381	2 939
	Summa	2 989 156	1 113 136
Not 12	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	776 037 643	776 037 643
	Årets inköp	7 022 696	-
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	783 060 339	776 037 643
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 50 374 496	- 46 251 667
	Årets avskrivning	- 4 146 171	- 4 122 829
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 54 520 667	- 50 374 496
	Utgående restvärde enligt plan	728 539 672	725 663 147
	Taxeringsvärden		
	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Summa</i>
Byggnad	529 000 000	18 470 000	547 470 000
Mark	819 000 000	18 663 000	837 663 000
	1 348 000 000	37 133 000	1 385 133 000
Not 13	Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 247 291	2 247 291
	Årets inköp	-	-
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 247 291	2 247 291
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 2 170 397	- 2 057 439
	Årets avskrivning	- 44 352	- 112 958
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 2 214 749	- 2 170 397
	Utgående restvärde enligt plan	32 542	76 894
Not 14	Långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Andelar i samfällighet	1 163 000	1 937 600
	Summa	1 163 000	1 937 600
Not 15	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	279 695	172 615
	Momsfordran	51 177	-
	Summa	330 872	172 615

Not 16	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Bredband		140 552	127 880
Försäkring		325 585	274 386
Förvaltning		188 339	86 130
Licenser		44 653	-
Tomträtt		1 641 750	1 523 000
Förutbetalda ränta		113 229	-
Vidarefakturerings		25 880	1 584
Samfällighet		126 293	126 480
Försäkringsersättning		-	459 729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 387	69 183
Summa		2 633 668	2 668 372

Not 17	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken		6 243 832	9 488 632
Summa		6 243 832	9 488 632

Not 18	Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	4,790%	2024-01-25	4 000 000	-
Stadshypotek	4,638%	2024-09-20	19 750 000	19 950 000
Stadshypotek	4,638%	2024-09-20	9 875 000	9 975 000
Stadshypotek	4,586%	2024-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,649%	2024-04-29	24 625 000	24 875 000
Stadshypotek	4,586%	2024-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	4,621%	2024-10-14	4 000 000	-
Summa			92 250 000	84 800 000

Varav kortfristig del 92 250 000 84 800 000

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 19	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Totalt uttagna pantbrev		110 000 000	110 000 000
Summa		110 000 000	110 000 000

Not 20	Upplup. kostnader o. förutbet. intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter		2 238 120	2 036 635
Upplupen ränta		321 947	138 897
El		240 932	283 133
Värme		349 401	426 407
Vatten		57 377	77 748
Städning		10 117	-
Snöskottning		7 489	-
Reparationer m.m.		24 081	30 163
Revisionskostnad		50 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	23 210
Summa		3 299 464	3 066 193

Not 21	Tilläggsuppl. till kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta		66 259	-
Erlagd ränta		- 2 989 156	-1 113 136

Not 22 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Under 2024 fortsätter arbetet med underhållsplanen och planeringen av kommande projekt genom utredningar om:

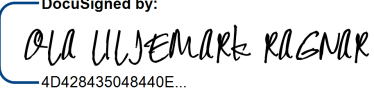
- utbyte horisontella ledningar för dag- och spillvatten i 28 - 32
- utbyten av stamledningar i vertikala schakt
- glastak i 9/11 och 17/19 på terrasser
- värmeåtervinning i 9/11 och 17/19

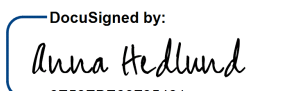
Under året kommer följande att genomföras:

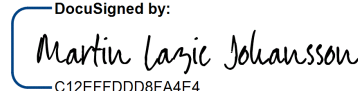
- stampolning, med tillhörande, i 16 - 24 samt 17/19 - 27
- utbyte styrdator
- takrenovering på 21/23 och 25/27

Underskrifter

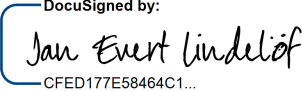
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

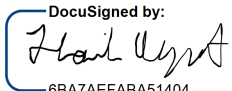
DocuSigned by:

 4D428435048440E...
 Ola Ragnar Liljemark

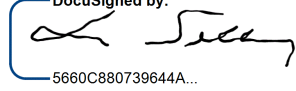
DocuSigned by:

 6E58EBE66F35481...
 Anna Rogalska Hedlund

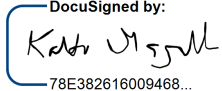
DocuSigned by:

 C12EFFDD8FA4E4...
 Martin Johansson

Ordförande

DocuSigned by:

 CFED177E58464C1...
 Jan Lindelöf

DocuSigned by:

 6BA7AEFABA51404...
 Henrik Mungenast

DocuSigned by:

 5660C880739644A...
 Lars Selberg

DocuSigned by:

 78E382616009468...
 Katarina Magndahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

 D71E738003F8490...
 Maria Elias

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen, org. nr 769619-4286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2023.

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 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 uppger, 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 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. Risker 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 Brinckan-Lehusen 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, 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

KPMG AB

DocuSigned by:

Maria Elias

D71E738003F8490...
Maria Elias

Auktoriserad revisor

