



Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2024

76 96 19 - 4286

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

På bilden från 1896 står man ungefär där Timmermansparken ligger idag och tittar bort mot Södra Bantorget, det som idag är Medborgarplatsen. När järnvägen kom till Stockholm öppnades den första järnvägsstationen här på Södermalm ungefär där Saluhallen på Medborgarplatsen ligger idag. Medborgarplatsen hette tidigare Södra Bantorget.

Fotograf okänd, skapad 1896, objekt-id Stadsmuseet i Stockholm Fotonummer C 1250. Källa: <https://stockholmskallan.stockholm.se/post/4548> Hämtad 2025-02-08

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen

76 96 19 - 4286

Räkenskapsåret

1 januari - 31 december 2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

Förvaltningsberättelse för 2024

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om 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.

Föreningens byggnader m.m.

Föreningen förvärvade den 28 maj 2010 byggnader på de fyra fastigheterna Stockholm Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder. Byggnaderna är belägna på Fatburs Kvarngata 9 - 27 och Fatburs Kvarngata 16 - 32 på Södermalm i Stockholm och uppfördes under åren 1991–92. Vid förvärvet övertog föreningen de tomträttsavtal med tilläggsavtal som gällde för fastigheterna, av dessa framgår bland annat att Statens Järnvägar (SJ) har servitutsrätt på del av området. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar. Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt vilket innebär att föreningen inte äger marken.

Fastigheterna Brinckan 2 och 3 är byggda ovan på en brokonstruktion för tågtunneln för stambanan och Södra Station. Under Lehusen 12 finns en tågtunnel till Södersjukhuset, det så kallade krigsspåret.

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

Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen vid förvärvet

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

Vid den ordinarie föreningsstämman den 14 maj 2024 valdes följande medlemmar till styrelsen.

Ledamöter:

Anna Rogalska Hedlund

Martin Johansson

Ola Liljemark Ragnar

Magnus Kron

Jan Lindelöf. Jan flyttade från föreningen och avgick ur styrelsen den 24 augusti 2024.

Katarina Magndahl. Katarina flyttade från föreningen och avgick ur styrelsen den 12 december 2024.

Henrik Mungenast

Lars Selberg

Suppleanter:

Eha Arg

Per Matses

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ola Liljemark Ragnar, ordförande

Anna Rogalska Hedlund, vice ordförande

Henrik Mungenast, sekreterare

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har övriga informella möten och kontakter skett med bland annat medlemmar, hyresgäster, förvaltare och entreprenörer.

Styrelsens uppgift

Styrelsens uppgift är att organisera, styra och följa upp föreningens verksamhet, samt besluta i enskilda ärenden. Arbetet sker med stöd av en fastställd arbetsordning.

Gemensamhetsgruppen

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

Valberedning

Valberedningen har, sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2024, haft följande medlemmar:

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

Revisor

KPMG AB

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 499 (497) medlemmar i 320 (318) bostadsrätter samt 16 (18) hyresrätter.

Överlåtelse

Under året har det skett 22 (20) överlåtelse, för styrelsen att hantera tillsammans med mäklare och föreningens administrativa förvaltare.

Andrahandsuthyrningar

Under året har föreningen haft 8 (13) godkända andrahandsuthyrningar.

Information till boende

Styrelsens information till boende har huvudsakligen skett via föreningens hemsida, via vilken det för medlemmar går att teckna en prenumeration på föreningsnyheter som e-post.

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. Under år 2023 slutfördes av Anticimex besiktningsmän, inom ramen för Trygghetsförsäkringen, besiktning av föreningens 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.

Förvaltning

För drift och skötsel har föreningen tecknat ett trettioårigt 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
- Mårtzen Trädgård - 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 föreningens tomtmark, på Fatburs Kvarngata 28. Övriga 8 garage ligger utanför föreningens tomtmark men i närområdet.
- Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening, som betjänar ca 1 800 lägenheter.

Olle Wallin har representerat föreningen och grannföreningarna i garagesamfällighetens styrelse. Föreningen står för samfälligheternas kostnader enligt fastställda andelstal. Magnus Kron har representerat föreningen och grannföreningarna i sopsugssamfällighetens styrelse.

Servitut och medlemskap i gemensamhetsanläggningar

Södra stations stationsbyggnad och järnvägsspåren används och förvaltas av Trafikverket och SL genom ett officiälservitut.

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.

Väsentliga händelser under 2024

Föreningsstämma

Stämman, som genomfördes i Timmermansgården, den 14 maj. Årsmöteshandlingarna har publicerats på föreningens hemsida, samt delats ut i medlemmarnas brevinkast.

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 10 % den 1 januari 2024. Hyrorna höjdes den 1 april 2024 med 5,55 %. Under året har en hyresrätt sagts upp och en hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt. Båda hyresrätterna har upplåtits som bostadsrätter vilket lett till amorteringar av föreningens lån. Under året har föreningens lån omförhandlats vilket lett betydande räntesänkningar jämfört med föregående år.

Föreningens lån

Föreningens lån, i slutet av 2024, uppgår till 87,70 miljoner kronor, med rörlig ränta. Under 2024 har föreningen amorterat 4,55 miljoner kronor på lånen.

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 insamling av matavfall genom sortering i gröna avfallspåsar som kastas i sopsugsanläggningen och hanteras i sorteringsanläggningen i Högdalen.

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 2024 genomfördes bl.a. följande projekt:

- Utbyte av belysningsarmaturer i källarutrymmen till LED-armaturer FBKG 16-27.
- Åtgärdande av fuktskada på terrassen 17-19 samt lgh, projektet färdigställt.
- Renovering av föreningens tak, entreprenör Kinnunens Plåtslageri AB, har avslutats.
- Projekt avseende spolning av stammar och lägenheternas stick samt rörinspektion Etapp 4, FBKG 17-19, 21-23 och 25-27 har slutförts.
- Åtgärdande av vattenläckor i lgh på FBKG 25 och 26.
- Projektet solceller har slutförts – slutbesked har erhållits.
- Projekt avseende ny styrdator, installerat och slutfört.

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

Renovering i bostadsrätter

Under året har flera medlemmar lämnat in anmälningar om renovering. 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 2023

Årets resultat uppgick till -7 536 (-15 762) tkr. Skillnaden i resultat beror främst på reparationer och underhåll. Ränteläget är fortsatt högt vilket påverkar resultatet.

Rörelseintäkterna uppgick till 28 166 (26 197) tkr.

Rörelsens kostnader uppgick till 31 826 (39 036) tkr, en minskning sedan förra året. Främst är det kostnaden för underhåll som minskat 5 053 (10 847) tkr.

Räntekostnaderna har fortsatt att öka under 2024. Årets räntekostnader uppgick till 3 927 (2 989) tkr.

Upplysning vid förlust

Föreningen strävar efter att få en ekonomi i balans, avgiften höjdes den 1 januari 2025 med 3 % och styrelsen kontrollerar fortlöpande utgifter och kostnader.

Föreningens framtida åtaganden avseende bland annat räntekostnader och tomträttsavgäld finansieras huvudsakligen genom medlemmarnas avgifter och intäkter från lokaler. Under år 2024 har styrräntan sänkts och på marknaden diskuteras att styrräntan bedöms sänkas ytterligare 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 upplåts 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>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning, tkr	28 075	25 761	23 833	23 603	23 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 536	-15 762	-6 354	-7 690	-2 075
Soliditet, %	87%	86%	88%	88%	88%
Räntekänslighet	4,04%	4,69%	4,62%	4,82%	4,91%
Bostadsrättsarea, kvm	27 389	27 250	27 181	27 112	27 112
Total area (bostäder och lokal)	29 813	29 813	29 813	29 813	29 813
Årsavgift / kvm bostadsrättsarea	792	721	677	651	636
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	77%	75%	75%	75%	75%
Lån, tkr	87 700	92 250	84 800	85 043	85 043
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 202	3 385	3 120	3 135	3 135
Skuldsättning / kvm total area	2 942	3 094	2 844	2 853	2 851
Genomsnittlig skuldränta, %	4,48%	3,24%	1,31%	0,61%	1,10%
Fastighetens belåningsgrad, %	6,33%	6,66%	6,12%	8,77%	8,77%
Taxeringsvärde, tkr	1 385 133	1 385 133	1 385 133	969 579	969 579
Medlemsinsatser, tkr	648 484	644 776	643 334	641 464	641 464
Sparande till underhåll o. invest. / kvm	68	-24	63	107	136
Avsättn. underhållsfond/kvm total area	156	235	156	156	156
Planerat underhåll, tkr	5 053	10 847	4 000	6 677	1 828
Avskrivning / kvm total area	151	141	142	141	145
Kassa, tkr	7 581	6 244	9 489	7 832	6 536
Eget kapital, tkr	641 111	638 997	650 649	650 728	658 418
Energikostnad / kvm total area	174	191	178	165	143

Nettoomsättning

Resultat efter finansiella poster

Soliditet %

Räntekänslighet

Bostadsrättsyta

Total yta (bostäder och lokal)

Årsavgift / kvm bostadsrättsyta

Årsavgift % av total rörelseintäkt

Skuldsättn. / kvm uppl m. bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalarea

Fastighetens belåningsgrad

Genomsnittlig skuldränta %

Sparande / kvm

Avsätt. underhållsfond/kvm total yta

Energikostnad

Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra extraordinära intäkter

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från

Antalet yta upplåten med bostadsrätt

Total yta utifrån s.k. BOA och LOA i föreningens taxeringsbesked.

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Hur stor andel av föreningens intäkter som utgörs av årsavgifter.

Lån i förhållande till upplåten bostadsrättsyta.

Beräknas genom att de räntebärande skulderna divideras med totalarea.

Lån i förhållande till föreningens

Föreningens räntekostnad dividerat med totalt fastighetslån.

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Avsättning till underhållsfonden fastställs antingen stadgeenligt eller utifrån fastställd underhållsfond. Anges per kvm total yta.

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	644 775 721	43 069 443	14 242 048	-47 328 359	-15 761 994	638 996 859
Försålda lägenheter	3 708 525	5 941 475				9 650 000
Resultatdisposition			-3 855 166	-11 906 828	15 761 994	0
Årets resultat					-7 535 694	-7 535 694
Vid årets slut	648 484 246	49 010 918	10 386 882	-59 235 187	-7 535 694	641 111 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans behandling finns följande medel:

balanserat resultat	-59 235 187
årets resultat	<u>-7 535 694</u>
totalt	-66 770 881

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

reservering fond för yttre underhåll	6 992 127
ianspråkstagande från fond för yttre underhåll	-5 052 586
balanseras i ny räkning	<u>-68 710 422</u>
summa	-66 770 881

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 -- 2024-12-31	2023-01-01 -- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 075 137	25 760 634
Övriga rörelseintäkter	3	90 457	436 573
Summa rörelseintäkter		28 165 594	26 197 208
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 3 349 583	- 3 272 514
Reparationer	5	- 1 631 833	- 2 958 647
Underhåll	6	- 5 052 586	- 10 847 293
Taxebundna kostnader	7	- 6 021 137	- 6 498 286
Försäkring och avgäld	8	- 8 116 347	- 7 850 661
Fastighetsskatt		- 931 728	- 905 234
Förvaltningskostnader	9	- 1 428 533	- 1 785 958
Styrelsearvode	10	- 785 361	- 727 189
Avskrivningar		- 4 508 614	- 4 190 523
Summa rörelsekostnader		- 31 825 722	- 39 036 305
Rörelseresultat		- 3 660 128	- 12 839 097
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		51 875	66 259
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 3 927 441	- 2 989 156
Resultat efter finansiella poster		- 7 535 694	- 15 761 994
Årets resultat		- 7 535 694	- 15 761 994

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	724 101 866	728 539 672
Maskiner och inventarier	13	153 063	32 542
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>724 254 929</i>	<i>728 572 214</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfällighet	14	904 800	1 163 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>904 800</i>	<i>1 163 000</i>
Summa anläggningstillgångar		725 159 729	729 735 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 817	22 448
Övriga fordringar	15	10 824	330 872
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	16	2 334 082	2 633 668
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 346 723</i>	<i>2 986 988</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	17	7 580 824	6 243 832
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 580 824</i>	<i>6 243 832</i>
Summa omsättningstillgångar		9 927 547	9 230 820
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>735 087 276</u>	<u>738 966 034</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser o. upplåtelseavgifter		697 495 164	687 845 164
Fond för yttre underhåll		10 386 882	14 242 048
<i>Summa bundet kapital</i>		<i>707 882 046</i>	<i>702 087 212</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 59 235 187	- 47 328 359
Årets resultat		- 7 535 694	- 15 761 994
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>- 66 770 881</i>	<i>- 63 090 353</i>
Summa eget kapital		641 111 165	638 996 859
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	-	-
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>43 000</i>	<i>43 000</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	87 700 000	92 250 000
Leverantörsskulder		3 638 708	4 312 933
Skatteskulder		67 445	63 778
Övriga kortfristiga skulder		6 390	-
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	20	2 520 568	3 299 464
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>93 933 111</i>	<i>99 926 175</i>
Summa skulder		93 976 111	99 969 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>735 087 276</u>	<u>738 966 034</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 -- 2024-12-31	2023-01-01 -- 2023-12-31
Likvida medel vid årets början		6 243 832	9 488 633
Resultat efter finansiella poster	21	- 7 535 694	- 15 761 994
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet			
Årets avskrivningar		4 508 614	4 190 523
Kassaflöde från löpande verksamhet		- 3 027 080	- 11 571 471
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar		640 265	- 118 372
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder		- 1 443 064	1 514 010
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital		- 3 829 879	- 10 175 833
Investeringar			
Årets investeringar		- 191 329	- 5 403 567
Kassaflöde från investeringar		- 191 329	- 5 403 567
Finansieringsverksamhet			
Insatser och upplåtelseavgifter		9 650 000	4 110 000
Utdelning finansiella anläggningstillgångar		258 200	774 600
Amortering lång		- 4 550 000	- 550 000
Upptagna lån		-	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		5 358 200	12 334 600
Årets kassaflöde		1 336 992	- 3 244 800
Likvida medel vid årets slut		7 580 824	6 243 832

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. 2024 är avgiften 1 630 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	2024	2023
Årsavgifter, bostäder		21 683 289	19 660 794
Hysesintäkter, bostäder		2 076 225	2 076 997
Hysesintäkter, lokaler		4 205 161	3 833 235
Övriga hyresintäkter		110 462	189 607
Summa		28 075 137	25 760 634

Not 3	Övriga intäkter	2024	2023
Överlåtelseavgifter		25 794	21 158
Pantsättningsavgifter		22 673	27 480
Andrahandsuthyrningsavgifter		30 769	24 903
Övriga rörelseintäkter		11 221	307 273
Försäkringsersättning		-	55 759
Summa		90 457	436 573

Not 4	Fastighetsskötsel m.m.	2024	2023
Material		29 419	66 162
Besiktning och service		102 784	109 378
Fastighetsskötsel		285 573	263 464
Fastighetsförvaltning, teknisk		779 247	689 158
Kostnader OVK		-	37 869
Snöskottning		135 249	177 225
Städning		1 059 883	916 183
Trädgårdsarbete		662 703	679 776
Bevakningskostnader		61 912	123 234
Brandskydd		27 829	-
Klottersanering		164 567	186 994
Övriga kostnader för fastighetsskötsel		40 417	23 072
Summa		3 349 583	3 272 514

Not 5	Reparationer	2024	2023
Hysesbostäder		30 801	84 200
Gemensamma utrymmen		27 907	165 725
El, värme, vatten och ventilation		430 807	880 740
Tvättstugor		211 536	245 831
Vattenskador		96 995	76 120
Hissar		101 160	142 878
Installationer		4 922	14 459
Fönster, portar och balkonger		120 126	670 131
Skalskydd, låssystem och porttelefoner		308 542	400 536
Fasader		230 861	248 023
Markytor		2 616	20 744
Övriga reparation		65 560	9 261
Summa		1 631 833	2 958 647

Not 6	Underhåll	2024	2023
Fönster		-	15 215
Tak		3 800 908	7 819 490
Tvättstugor		63 296	104 649
Hissar		428 358	191 569
Värmeåtervinning		-	-
El, värme, vatten och ventilation		390 074	1 463 772
Låssystem och porttelefoni		-	340 862
Markytor		107 840	-
Övrigt		262 110	911 736
Summa		5 052 586	10 847 293

Not 7	Taxebundna kostnader	2024	2023
Fastighetsel		1 573 353	1 781 589
Fjärrvärme		2 476 271	2 951 151
Vatten		1 143 686	955 910
Sophämtning		265 619	277 102
Kabel-Tv och bredband		562 208	532 534
Summa		6 021 137	6 498 286

Not 8	Försäkring och avgäld	2024	2023
Fastighetsförsäkring		996 405	779 263
Tomträttsavgäld		6 567 000	6 566 158
Samfällighet Stationsgaraget		-	-
Samfällighet sopsug		552 942	505 240
Summa		8 116 347	7 850 661

Not 9	Förvaltningskostnader	2024	2023
Förbrukningsmaterial		34 933	26 390
Förvaltningskostnader, avtal		437 983	344 520
Förvaltningskostnader		45 091	49 906
Datakommunikation mm.		125 366	160 205
Stämma, städdagar och liknande		42 749	46 961
Inkasso och indrivning		-	-
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.		505 501	943 596
Mäklrarvoden		115 000	69 870
Revisionskostnader		64 904	65 029
Övriga förvaltningskostnader		57 006	79 482
Summa		1 428 533	1 785 958

Not 10	Styrelsearvode	2024	2023
Styrelsearvoden		573 000	525 000
Övriga arvoden		57 300	52 500
Sociala avgifter		155 061	149 689
Summa		785 361	727 189

Not 11	Räntekostnader och liknande kostnader	2024	2023
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 923 055	2 985 775
	Övriga räntekostnader	4 386	3 381
	Summa	3 927 441	2 989 156

Not 12	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	783 060 339	776 037 643
	Årets inköp	-	7 022 696
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	783 060 339	783 060 339
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 54 520 667	- 50 374 496
	Årets avskrivning	- 4 437 806	- 4 146 171
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 58 958 473	- 54 520 667
	Utgående restvärde enligt plan	724 101 866	728 539 672

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	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 247 291	2 247 291
	Årets inköp	191 329	-
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 438 620	2 247 291
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 2 214 749	- 2 170 397
	Årets avskrivning	- 70 808	- 44 352
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 2 285 557	- 2 214 749
	Utgående restvärde enligt plan	153 063	32 542

Not 14	Långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andelar i samfällighet	904 800	1 163 000
	Summa	904 800	1 163 000

Not 15	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	10 824	279 695
	Momsfordran	-	51 177
	Summa	10 824	330 872

Not 16	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Bredband		142 226	140 552
Försäkring		275 166	325 585
Förvaltning		93 188	188 339
Licenser		44 653	44 653
Tomträtt		1 641 750	1 641 750
Förutbetalda ränta		-	113 229
Vidarefakturer		-	25 880
Samfällighet		126 293	126 293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 805	27 387
Summa		2 334 082	2 633 668

Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken		7 580 824	6 243 832
Summa		7 580 824	6 243 832

Not 18	Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	3,492%	2025-04-25	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,954%	2025-09-22	19 550 000	19 750 000
Stadshypotek	2,954%	2025-09-22	9 775 000	9 875 000
Stadshypotek	2,852%	2025-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,424%	2025-04-29	24 375 000	24 625 000
Stadshypotek	2,952%	2025-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	---	---	-	4 000 000
Summa			87 700 000	92 250 000

Varav kortfristig del 87 700 000 92 250 000

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 2025 omsätts vid förfall.

Not 19	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Totalt uttagna pantbrev		110 000 000	110 000 000
Summa		110 000 000	110 000 000

Not 20	Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 416 988	2 238 120
	Upplupen ränta	200 952	321 947
	El	221 836	240 932
	Värme	-	349 401
	Vatten	100 220	57 377
	Sopor	- 30 240	-
	Städning	-	10 117
	Snöskottning	18 992	7 489
	Reparationer m.m.	16 114	24 081
	Revisionskostnad	50 000	50 000
	Takarbeten	525 263	-
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443	-
Summa		2 520 568	3 299 464

Not 21	Tilläggsuppl. till kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
	Erhållen ränta	51 875	66 259
	Erlagd ränta	- 3 927 441	- 2 989 156

Not 22 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Efter att ha avslutat flera större projekt är inga större projekt planerade för år 2025. Några mindre projekt som är planerade är:

- Byte av belysningsarmatur LED med närvarostyrning.
- Relina uppsamlingsstråk avloppsstammar/avloppsrör FKG 28-30 (relining).

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ola Ragnar Liljemark Anna Rogalska Hedlund Martin Johansson
Ordförande

Magnus Kron Henrik Mungenast Lars Selberg

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

Maria Elias
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."

David Martin Lazic Johansson

Ledamot

Serienummer: 72226e3eb46132[...]ad689bb36128c

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-04 19:53:59 UTC



LARS GUSTAV SELBERG

Ledamot

Serienummer: bdf11e3ff4c8cc[...]8f9e86412bd27

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-04 21:01:40 UTC



OLA LILJEMARK RAGNAR

Ordförande

Serienummer: 4e7d7398377e70[...]2ee3bc4cb211b

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-05 09:09:12 UTC



HENRIK MUNGENAST

Ledamot

Serienummer: 1b82560669b9b1[...]246766ae89e26

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-05 09:31:12 UTC



Anna Hedlund

Ledamot

Serienummer: f3e15e59a8bd3f[...]be6c83378572c

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-07 06:44:33 UTC



MAGNUS KRON

Ledamot

Serienummer: cfec8130368e67[...]2577c0675b7e7

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-07 09:00:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Serienummer: 099d553cb4b569[...]eda31626ab455

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-04-07 13:18:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.