



# Brf Brinckan-Lehusen

Förvaltningsberättelse • Årsredovisning

1 januari – 31 december 2021



# Förvaltningsberättelse

och

## Årsredovisning

1 januari – 31 december 2021

Förvaltningsberättelse	1
Årsredovisning	9
Noter	15

Alla belopp anges i kronor, SEK, om inte annat anges.



# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade den 28 juni 2010 de fyra fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder. Fastigheterna är belägna på Fatburs Kvarngata 11-27 och Fatburs Kvarngata 16 - 32 på Södermalm i Stockholm och uppfördes under åren 1991-92. Föreningen äger fastigheterna med tomträtt. Fastigheterna har en total yta av 27.625 kvadratmeter varav 25.983 kvadratmeter är lägenheter och 1.642 kvadratmeter lokaler. Fastigheterna 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

#### Kvarteren Brinckan och Lehusen, från Wikipedia.

Fastigheterna i kvarteren Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13, på Södra Stationsområdet på Södermalm i Stockholm, uppfördes, helt eller delvis, under åren 1987-1990 över Stockholms södra stations- och spårområde.

*Namnet Brinckan härrör från en väderkvarn med samma namn. Den ägdes av brännvinsbrännaren Måns Brinck, varför Timmermansgatans västra del på 1740-talet även kallades Brinkakvarnbacken och Brinckan backen. Måns Brinck bodde själv vid dåvarande Måns Brincks gränd, nuvarande Pryssgränd. Kvarnen Brinckan revs 1884.*

*Kvarteret Lehusen har fått sitt namn efter Regner Lehusen, som vid mitten av 1600-talet var ståthållare på Stockholms slott.*

År 1988, efter många års mycket komplicerat planarbete fastställdes den gällande fastighetsbildningen. I och med det fick ett nerlitet järnvägsområde, med diverse verksamheter, en detaljplan för bostäder och järnvägstrafik.

Redan 1990 - 92 stod de 333 lägenheter i Svenska Bostäders byggnader klara för inflyttning.

Det var första gången i Sverige som en reguljär järnväg byggdes över med bostadshus. För att kunna uppfylla myndigheternas krav på ljudnivåer i bostäder byggdes spårområdet på ljuddämpande gummimattor och husen ställdes på avvibrerande gummikuddar.

#### **Föreningens historia**

År 2008, den 13 oktober, registrerades bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen fastställdes den 1 april 2010.

Den 28 juni 2010 förvärvade föreningen de fyra fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder.

#### **Fakta om föreningen**

Se föreningens hemsida,  
[www.brinckanlehusen.se](http://www.brinckanlehusen.se).

## **STYRELSEN**

Vid den ordinarie föreningsstämman den 19 maj 2021 valdes följande medlemmar till styrelsen:

Ledamöter:

Mikael Arkevret, boende i 26

Anna Rogalska Hedlund, boende i 28

Martin Johansson, boende i 16

Ulrika Kuhlin, boende i 16

Ola Ragnar Liljemark, boende i 27

Jan Lindelöf, boende i 25

Henrik Mungenast, boende i 17

Suppleanter:

Eha Arg, boende i 23

Gunilla Sellerstam, boende i 23. Gunilla flyttade under året från föreningen.

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ordförande, Anna Rogalska Hedlund

Vice ordförande, Ulrika Kuhlin

Sekreterare, Henrik Mungenast

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten. Till det kommer informella möten inför styrelsemöten, samt möten med medlemmar, förvaltare och entreprenörer.

Suppleanterna har kallats till samtliga styrelsemöten och har deltagit i styrelsearbetet på samma villkor som ordinarie ledamöter, med den skillnaden att suppleanterna inte deltar i omröstningar, såtillvida de vid omröstningstillfället inte ersätter en ordinarie styrelsemedlem.

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

För arbetet med utemiljön och föreningens gemensamhetslokaler dvs entréer, terrasser, Lehusgården, gym, gymnastiksal, bastur och bibliotek och bibliotek/bytesrum, har styrelsen bildat en grupp, Gemensamhetsgruppen, som samarbetar med de medlemmar som tagit på sig ett "lokalansvar", se föreningens hemsida. Stort tack till dessa frivilliga! Er insats är av stor vikt för föreningens medlemmar.

## **STYRELSENS UPPGIFT**

Styrelsens uppgift är att styra och följa upp föreningens verksamhet, samt besluta i enskilda ärenden.

## **FÖRVALTNINGSMÅL**

Övergripande mål för förvaltningen har varit att skapa förutsättningar för en långsiktig och god fastighetsekonomi och för att på så sätt tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse i de gemensamt ägda fastigheterna.

## **FIRMATECKNARE**

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening. Samma regel har även gällt för attest av fakturor och utlägg.

## **STYRELSEARVODE**

Styrelsens arvode som fastställdes vid föreningsstämman 2021 har fördelats inom styrelsen enligt en princip där närvaro vid styrelsemötena har varit en utgångspunkt.

## **VALBEREDNING**

Valberedningen består av följande medlemmar:

- Christel Antoft Granwald, boende i 21
- Åsa Göransson, boende i 19
- Anna Hedsäter, boende i 11
- Stefan Rosengren, boende i 30.

## **REVISOR**

Maria Elias, KPMG.

## **MEDLEMMAR OCH HYRESGÄSTER**

Föreningen hade vid årets slut 501 medlemmar, i 316 bostadsrätter samt 20 hyresrätter.

## **ÖVERLÅTELSE**

Under året har det skett 21 överlåtelser, för styrelsen att hantera, tillsammans med mäklare och NABO. Det innebär att ca 260 lägenheter överlåtits sedan 28/6 2010.

## **ANDRAHANDSUTHYRNINGAR**

Föreningen har under året haft 10 godkända andrahandsuthyrningar. Icke godkända andrahandsuthyrningar via AirBnB eller på annat sätt medför en risk att bostadsrätten förverkas.

## **INFORMATION TILL BOENDE**

Styrelsens information till boende har huvudsakligen skett via föreningens hemsida [www.brinckanlehusen.se](http://www.brinckanlehusen.se), med möjligheter för registrerade boende att bli informerade genom utskick via e-post.



Vid årets slut hade 332 boende, i ca 240 lägenheter, registrerat sig för utskick med e-post. Hemsidan har mellan 30 - 70 besökare per dag.

## FÖRSÄKRINGAR

Under 2021, fram till 31 oktober hade föreningen följande försäkringar i försäkringsbolaget Protector:

- fastighetsförsäkring
- kollektiv sk bostadsrättsförsäkring, som komplement till medlemmarnas obligatoriska hemförsäkringar
- ansvarsförsäkring för styrelsen.

I fastighetsförsäkringen ingick ansvarsförsäkring för styrelsen och avtal skadedjursbekämpningsbolaget Nomor.

Efter upphandling, med hjälp av Söderberg&Partners AB, tecknade föreningen ett avtal med Folksam gällande samma försäkringsområden.

För det förebyggande arbete, vad gäller fuktskador, tecknades en Trygghetsförsäkring med Anticimex. I försäkringen ingår besiktningar av samtliga lägenheter och lokaler. Besiktningarna kommer att genomföras under våren 2022.

## MEDLEMSKAP I BOSTADSRÄTTERNA

Föreningen är medlem 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 och fastighetsskötsel**
- **NABO Förvaltning AB - ekonomisk och administrativ förvaltning.** Avtalet sades upp till den 31 december.
- Jourmontör AB - felanmälan, med fastighetskötsel under jourtid
- Vita Fläcken AB - städning, skötsel av den yttre miljön, medmera
- RA Trädgård AB - trädgårdsskötsel, snöröjning, sandning och sandupptagning
- Hiss&Elteknik AB - felanmälan, reparation och underhåll av hissar
- Remondis AB, fd Veolia Recycling Solutions AB - hämtning av grov- och återvinningsopor
- Color Off AB - klottersanering
- Hagalunds Elservice AB - drift och reparationer av elinstallationer
- Open System Group AB - drift av styrsystem för ventilation och värme
- LåsTeam AB - drift av passagesystem samt övriga lås- och säkerhetsfrågor
- Stockholm Parkering AB - parkeringsövervakning på föreningens mark

- Bevaknings Assistans AB - störningsjour.

Under hösten, i samband med uppsägningen av avtalet med NABO, tecknades nytt avtal med Charlott Jerndahl AB.

Avtal om kollektiva bredbandstjänster tecknades med Ownit AB. Avtalet gäller från den 2 december 2021 fram till den 2 december 2026.

## **MEDLEMSKAP I TVÅ SAMFÄLLIGHETER**

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

- Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning, med cirka 730 platser.
- Sopsug inom Södra station samfällighetsförening, som betjänar ca 3.600 lägenheter.

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

Jan Lindelöf, boende i 25, har representerat föreningen i sopsugsamfällighetens styrelse.

För bägge samfälligheterna finns underhållsplaner där föreningen ansvarar för kostnader enligt sitt andelstal.

## **MEDLEMSKAP I TVÅ GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Föreningen är medlem i två gemensamhetsanläggningar:

- stickgatan Fatburs kvarngata 2 - 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 och RA Trädgård AB, samt Vita Fläcken AB för bl.a. vattning, snöröjning, sandning och städning.

## **UTHYRNING AV EXTRAFÖRRÅD**

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

## **UTHYRNING AV LOKALER**

Vid årets slut var följande lokaler uthyrda:

- Fatburs kvarngata 30, Fria Maria barnskola 612 m<sup>2</sup>
- Fatburs kvarngata 28, Fria Maria barnskola 582 m<sup>2</sup>
- Fatburs kvarngata 23, Vita Fläcken AB, förråd 15 m<sup>2</sup>
- Fatburs kvarngata 24, AB Stokab, teknikutrymme 12 m<sup>2</sup>
- Fatburs kvarngata 15, Cheerlife, kontor och förråd 55 m<sup>2</sup>

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2021

### FÖRENINGSTÄMMA

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes på grund av pandemin per post.

Vid stämman den 19 maj hade 88 medlemmar skickat in giltiga röstsedlar.

Årsmöteshandlingarna publicerades på föreningens hemsida, samt delades ut i medlemmarnas brevinkast.

### ÅRSavgift

Under hösten, i samband med budgetarbetet, tog styrelsen beslut om att höja årsavgiften för 2022 med 1 procent.

### FÖRENINGENS LÅN

Föreningens lån uppgår till 85 miljoner kronor, med rörlig ränta. Sedan 28 juni 2010 har föreningen amorterat 108 miljoner kronor på föreningens ursprungliga lån på 193 miljoner.

### TOMTRÄTTSavgäLD

2018 beslutade Stockholms stads fullmäktige att tomträttsavgälden för hela Södermalm skulle höjas från 98,80 kronor per m<sup>2</sup> bruttoarea, till 185 kronor per m<sup>2</sup> bruttoarea.

Föreningens tomträttsavtal med Stockholms stad löper på 10 år. Det nuvarande avtalet löper från den 1 juli 2019 till den 30 juni 2029. Enligt avtalet sker höjningen stegvis under fem år. Efter 1 juli 2024 utgår full tomträttsavgäld dvs. 185 kronor per m<sup>2</sup> bruttoarea.

### RENOVERING AV GARAGE

Under 2020 avslutades renoveringen av Södra Stations garagesamfällighetens garage och utbetalningen av verksamhetens överskott till delägarna är nu återupptagen.

### ENERGI OCH MILJÖ

I den tekniska förvaltarens rutiner ingår veckorondering av föreningens två undercentraler, 23 fläktrum, tekniska utrymmen samt trapphus och källarutrymmen.

Vid ronderingen kontrollerar drifttekniker och fastighetsskötare bl.a. funktioner, förbrukning och verkningsgrader.

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

Under året har styrelsen, efter utredning, upphandlat och genomfört en första etapp av installation av värmeåtervinning ur frånluften med hjälp av värmepump. Installationen innebär att varm frånluft återanvänds till uppvärmning och tappvarmvatten. Berörda trapphus i första etappen är Fatburs kvarngata 21/23 och 25/27.

Efter tre månaders drift under 2021 kan man konstatera att anläggningen har en mycket hög genomsnittlig verkningsgrad. Uppföljningen visar på en genomsnittlig verkningsgrad på 3.6, dvs för en del el produceras 3.6 delar värme, till uppvärmning och tappvarmvatten.

## ÅRETS UNDERHÅLL

Det planerade underhållet genomförs med hjälp av en löpande 15-årig underhållsplan. Under året påbörjades en förlängning av planen till 30 år.

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

Arbetet med att upprätta en underhållsplan för stationsdelarna har, på grund av oklarheter om ansvarfördelningen för underhållet, skjutits på framtiden.

Under 2021 genomfördes bl.a. följande projekt:

- fortsatt stegvis upprustning av utemiljön.
- fortsatt montering av nya fönsterbleck och omfogning av fogar mellan fönsterbleck och puts. Projektet har avslutades under 2021.
- renovering av tvättstugan i 16.
- under 2021 har arbetet med att byta ut föråldrad, och oekonomisk, belysning fortsatt.
- ett förfrågningsunderlag för "tak och fasad" har tagits fram med hjälp av plåt- och fasadkonsulter. Underlaget har skickats ut för offerter som kommer att behandlas under 2022.

Till det kommer ett stort antal mindre reparationer och åtgärder som utförts av Borg&Merio's fastighetsskötare i samband med veckoronderingen, där att åtgärda skadegörelse varit en stor del av arbetet.

## RENOVERING I BOSTADSRÄTTER

Under året har 18 medlemmar lämnat in anmälningar om renovering till förvaltaren. Anmälningarna har i första hand avsett renovering badrum och/eller kök samt golvläggning.

Efter granskning av den obligatoriska anmälan har förvaltaren kallat medlemmen, och dennes entreprenör, till ett möte på plats för rådgivning och en genomgång av projektet.

Efter färdigställande 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 och kassaflöde

### Årets resultat, summorna inom ( ) avser 2020

Årets resultat uppgick till -7.690 tkr jämfört med -2.075 tkr föregående år. Högre kostnader för planerat underhåll, tomträttsavgäld, samt fastighetsskötsel och underhåll har i viss mån motverkats av lägre kostnader för räntor.

Rörelseintäkterna uppgick till 23.602 tkr (23.029). Beror beror i huvudsak på avgift- och hyreshöjningar. Rörelsens kostnader uppgick till 30 771 tkr (24.170), Planerat underhåll ökade till 6.677 tkr (1.828) främst beroende på en investering i värmeåtervinning om drygt 4 .300 tkr medan kostnaderna för löpande reparationer och underhåll har legat på samma nivå som 2021. Tomträttsavgälden ökade till 5.380 tkr (4.803). De nya avtalen innebär en stegvis ökning fram till 2024.

Räntekostnaderna har fortsatt att minska genom att nya, lägre räntevillkor fått helårseffekt. Årets räntekostnader uppgick till 521 tkr (934 tkr ).

Föreningens likvida medel per 31 december uppgick till 7 832 tkr (6.536) i saldot ingår erhållet bidrag om cirka 2 MSEK för ett värmeåtervinningsprojekt som kan komma att genomföras 2022 och 2023. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och före planerat underhåll uppgick till 3.188 tkr (4.066) och efter förändring av rörelsekapital till 6.940 tkr (2 684). Med anledning av genomförande av årets planerade underhåll har ingen amortering av föreningens lån gjorts.

<b>KASSAFLÖDE (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-7690	-2075
Återföring planerat underhåll	6677	1828
Justering poster ej i kassaflödet	4201	4313
<b>Kassaflöde före planerat underhåll och förändring av rörelsekapital</b>	<b>3188</b>	<b>4066</b>
Ändring rörelsefordringar	337	-343
Ändring rörelseskulder	3415	-1039
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6940</b>	<b>2684</b>
Investeringsverksamheten		
Investering		
Planerat underhåll	-6677	-1828
Utdelning från garagesamfälligheten	1033	1291
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5644</b>	<b>-537</b>
Finansieringsverksamheten		
Amortering		-5000
Insatser/Upplåtelseavgifter		3400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1296</b>	<b>547</b>
Likvida medel vid årets början	6536	5989
Likvida medel vid årets slut	7832	6536

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, kr	23 602 624	23 019 778	22 970 856	22 948 831
Resultat efter fin. poster, kr	-7 689 859	-2 075 082	-2 053 425	-2 178 270
Soliditet, %	88	88	87	87
Planerat underhåll, tkr	6 677	1 828	2 981	4 392
Kassa, tkr	7 832	6 536	5 989	4 837
Medlemsinsatser, tkr	641 464	641 464	639 922	639 547
Eget kapital, tkr	650 728	658 418	657 093	654 757
Lån, tkr	85 043	85 043	90 043	90 043
Bostadsrättsarea, kvm	24 761	24 761	24 761	24 628
Total area, kvm (bostäder och lokaler)	27 344	27 344	27 344	27 344
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	713	702	699	698
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 432	3 432	3 656	3 858
Taxeringsvärde, tkr	969 579	969 579	969 579	802 191

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	641 463 806	-	-	641 463 806
Upplåtelseavgifter	35 996 358	-	-	35 996 358
Fond, yttre underhåll	10 450 536	-	2 823 737	13 274 273
Balanserat resultat	-27 417 175	-2 075 582	-2 823 737	-32 316 495
Årets resultat	-2 075 582	2 075 582	-7 689 859	-7 689 859
<b>Eget kapital</b>	<b>658 417 942</b>	<b>0</b>	<b>-7 689 859</b>	<b>650 728 084</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

Balanserat resultat	-32 316 495
Årets resultat	-7 689 859
Totalt	<u><b>-40 006 353</b></u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering fond för yttre underhåll	4 652 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 676 529
Balanseras i ny räkning	-37 981 824
	<u><u><b>-40 006 353</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		23 602 624	23 019 778
Övriga rörelseintäkter		349	9 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 602 973</b>	<b>23 028 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-25 335 414	-18 447 403
Övriga externa kostnader	8	-807 328	-986 912
Personalkostnader	9	-427 794	-423 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 200 944	-4 313 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-30 771 480</b>	<b>-24 170 555</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 168 507</b>	<b>-1 141 655</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-521 352	-933 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-521 352</b>	<b>-933 928</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 689 859</b>	<b>-2 075 582</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 689 859</b>	<b>-2 075 582</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	729 785 976	733 834 002
Maskiner och inventarier	12	189 852	342 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>729 975 828</b>	<b>734 176 772</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i samfällighet	13	2 970 400	4 003 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 970 400</b>	<b>4 003 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>732 946 228</b>	<b>738 179 972</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 435	119 822
Övriga fordringar	14	134 971	202 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 186 665	2 386 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 372 070</b>	<b>2 709 171</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	7 832 341	6 535 951
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 832 341</b>	<b>6 535 951</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 204 411</b>	<b>9 245 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>743 150 639</b>	<b>747 425 093</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		677 460 164	677 460 164
Fond för yttre underhåll		13 274 273	10 450 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>690 734 437</b>	<b>687 910 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-32 316 495	-27 417 175
Årets resultat		-7 689 859	-2 075 582
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-40 006 353</b>	<b>-29 492 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>650 728 084</b>	<b>658 417 942</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	30 000 000	30 000 000
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 043 000</b>	<b>30 043 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	55 000 000	55 000 000
Leverantörsskulder		3 669 795	1 178 732
Skatteskulder		49 479	41 673
Övriga kortfristiga skulder		2 010 125	20 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 650 155	2 723 299
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 379 555</b>	<b>58 964 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>743 150 639</b>	<b>747 425 093</b>

# Noter

## 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.

### 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	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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	2 142 887	2 085 407
Hysesintäkter, lokaler	3 520 260	3 339 988
Årsavgifter, bostäder	17 650 344	17 299 146
Övriga intäkter	289 482	304 359
<b>Summa</b>	<b>23 602 973</b>	<b>23 028 900</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	626 206	472 636
Fastighetsskötsel	1 046 133	606 834
Snöskottning	166 454	97 482
Städning	627 732	746 968
Trädgårdsarbete	233 150	166 079
Övrigt	872 169	603 276
<b>Summa</b>	<b>3 571 845</b>	<b>2 693 275</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	39 878	0
Bostäder VVS	9 072	0
Dörrar och lås/porttele	232 809	105 698
Fasader	436 853	0
Fönster	46 744	7 342
Försäkringsärende/vattenskada	140 223	3 328
Gård/markytor	4 868	0
Hissar	132 734	26 701
Reparationer	282 296	1 986 318
Tvättstuga	139 306	67 592
VA	191 991	6 229
Ventilation	241 695	0
Värme	70 789	0
<b>Summa</b>	<b>1 969 257</b>	<b>2 203 207</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Fogar och fönsterbleck	141 437	446 928
Renovering tak	33 606	0
Renovering tvättstugor	973 422	732 989
Planerat underhåll - övrigt	106 374	110 297
Utbyte av fläktar	7 677	0
Värmeåtervinning ur ventilation	4 703 575	0
Inre trapprenovering - målning	0	244 110
Utvändig fasadmålning fas 1	0	37 133
Trapptvätt	0	40 315
Renovering kalaskulan	0	216 492
Övrigt	710 438	0
<b>Summa</b>	<b>6 676 529</b>	<b>1 828 263</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	992 442	672 471
Sophämtning	223 656	187 736
Uppvärmning	3 202 637	2 941 216
Vatten	714 883	633 743
<b>Summa</b>	<b>5 133 618</b>	<b>4 435 166</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	21 668	21 678
Fastighetsförsäkringar	799 845	674 114
Fastighetsskatt	910 229	770 271
Kabel-TV	93 521	93 250
Samfällighet	779 027	925 324
Tomträttsavgälder	5 379 875	4 802 855
<b>Summa</b>	<b>7 984 165</b>	<b>7 287 492</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	98 062	107 110
Juridiska kostnader	39 286	80 692
Kameral förvaltning	255 911	253 472
Konsultkostnader	57 185	96 401
Revisionsarvoden	56 604	56 604
Övriga förvaltningskostnader	300 280	392 633
<b>Summa</b>	<b>807 328</b>	<b>986 912</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Arvode till styrelse och valberedning	333 200	331 098
Sociala avgifter	94 594	91 982
<b>Summa</b>	<b>427 794</b>	<b>423 080</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	516 092	932 802
Övriga räntekostnader	5 260	1 126
<b>Summa</b>	<b>521 352</b>	<b>933 928</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	776 037 643	775 385 175
Årets inköp	0	652 468
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>776 037 643</b>	<b>776 037 643</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-42 203 641	-38 117 615
Årets avskrivning	-4 048 026	-4 086 026
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-46 251 667</b>	<b>-42 203 641</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>729 785 976</b>	<b>733 834 002</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	383 011 000	383 011 000
Taxeringsvärde mark	586 568 000	586 568 000
<b>Summa</b>	<b>969 579 000</b>	<b>969 579 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 247 291	2 247 291
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 247 291</b>	<b>2 247 291</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 904 521	-1 677 387
Avskrivningar	-152 918	-227 134
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 057 439</b>	<b>-1 904 521</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>189 852</b>	<b>342 770</b>
<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Andelar i samfällighet	2 970 400	4 003 200
<b>Summa</b>	<b>2 970 400</b>	<b>4 003 200</b>
*Södrastationsgaragens samfällighetsförening, org nr 716420-8063, kapital- och röstandel uppgår till 12,91%		
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	77 839	89 232
Vidarefakturering	57 132	0
Övriga fordringar	0	113 215
<b>Summa</b>	<b>134 971</b>	<b>202 447</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	368 731	644 459
Tomträtt	1 404 500	1 285 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	413 434	456 943
<b>Summa</b>	<b>2 186 665</b>	<b>2 386 902</b>
<b>NOT 16, KASSA OCH BANK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Handelsbanken	2 840 398	0
Nabo Klientmedelskonto	4 991 943	6 535 951
<b>Summa</b>	<b>7 832 341</b>	<b>6 535 951</b>

\* Föreningen har fått förskott för bidrag om ca 2 MSEK för energiåtervinning.

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2021-09-20	0,50 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,75 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2021-04-28	0,65 %	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2021-09-20	0,50 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,75 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>

Varav kortfristig del 55 000 000 55 000 000

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	50 000	50 000
Förutbetalda avgifter/hyror	865 357	1 946 413
Städning	40 836	0
Uppvärmning, El och Vatten	664 365	504 910
Utgiftsräntor	12 534	13 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 063	208 620
<b>Summa</b>	<b>1 650 155</b>	<b>2 723 299</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
<b>Summa</b>	<b>165 000 000</b>	<b>165 000 000</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Rogalska Hedlund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ulrika Kuhlin

\_\_\_\_\_  
Henrik Mungenast

\_\_\_\_\_  
Mikael Arkevret

\_\_\_\_\_  
Martin Johansson

\_\_\_\_\_  
Ola Ragnar Liljemark

\_\_\_\_\_  
Jan Lindelöf

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

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Maria Elias  
Auktoriserad revisor





