



# Brf Brinckan-Lehusen

## Förvaltningsberättelse • Årsredovisning

1 januari - 31 december 2022

Omslag: Stockholms sammanbindningsbana. Arbeta i skärning på Södermalm när Björngårdsgatan. Ny Illustrerad Tidning 1868. Stockholms Stadsmuseum.

**Brf Brinckan-Lehusen**

76 96 19 - 4286

**Räkenskapsåret**

1 januari - 31 december 2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

## Förvaltningsberättelse för 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### *Föreningens ändamål*

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-10-13.

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

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

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

Byggnaderna på 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 Brinckanbacken. Måns Brinck bodde själv vid dåvarande Måns Brincks gränd, nuvarande Pryssgränd. Kvarnen Brinckan revs 1884.

Kvarteret Lehusen har fått sitt namn efter Regner Leuhusen, 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 nerslitet järnvägsområde, med diverse verksamheter, en detaljplan för bostäder och järnvägstrafik.

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

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

## **Styrelsen**

Vid den ordinarie föreningsstämman, som genomfördes den 16 maj 2022, utsågs följande medlemmar till styrelsemedlemmar:

### ***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

Lars Selberg, boende i 25

### ***Suppleant***

Dag Hervieu, boende i 21, avgick ur styrelsen den 18 oktober.

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Anna Rogalska Hedlund, ordförande

Ulrika Kuhlin, vice ordförande

Henrik Mungenast, sekreterare

Styrelsen har haft 13 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.

För utemiljön och föreningens s.k. gemensamhetslokaler, dvs entréer, Lehusgården, gym, gymnastiksal, Kalaskulan, bastur och bibliotek/bytesrum har styrelsen haft en arbetsgrupp, Gemensamhetsgruppen, som samarbetar med medlemmar som tagit på sig ett "lokalansvar", se föreningens hemsida.

**Stort tack till dessa frivilliga! Er insats är av stor vikt för föreningens medlemmar och hyresgäster!**

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

### ***Styrelsen 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.

### ***Förvaltningsmål***

Övergripande mål för förvaltningen har varit att skapa förutsättningar för god och stabil fastighetsekonomi, 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 upplåtelse.

### ***Styrelsearvode***

Styrelsen arvode som fastställdes vid föreningsstämman 2022 fördelas inom styrelsen enligt en princip där närvaro vid styrelsemötena har varit en utgångspunkt.

### **Valberedning**

Valberedningen har, sedan ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022, 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 488 medlemmar, i 319 bostadsrätter samt 17 hyresrätter.

### **Överlåtelse**

Under året har det skett 19 överlåtelse, för styrelsen att hantera, tillsammans med mäklare och administrativa förvaltare. Det innebär att ca 250 lägenheter överlåtits sedan 28/6 2010 då föreningen köpte fastigheterna av Svenska Bostäder.



Brf Brinckan-Lehusen  
769619-4286

### **Andrahandsuthyrningar**

Under året har föreningen haft 8 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 330 lägenhetsinnehavare på föreningsnyheter.

Hemsidan har mellan 30 - 70 besökare per dag.

### **Försäkringar**

Föreningen har följande försäkringar i Folksam:

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

En skadedjursförsäkring är tecknad hos försäkringsbolaget Anticimex.

För det förebyggande arbete, vad gäller fuktskador, har föreningen tecknat en treårig Trygghetsförsäkring hos Anticimex. Syftet med försäkringen är att, genom sänkt antal skadeärenden, verka för en lägre försäkringspremie och motverka höjningar av försäkringspremien.

### **Trygghetsbesiktning**

Under 2022 kontrollerade Anticimex besiktningsmän, inom ramen för Trygghetsförsäkringen, samtliga lägenheter och kunde konstatera att det fanns överhängande risk för allvarliga fuktskador i drygt 20 lägenheter.

Styrelsen har informerat de berörda lägenhetsinnehavarna om risken för fuktskador och uppmanat medlemmarna att renovera sina badrum.

Föreningens förvaltare har, inför medlemmens renovering, genomfört möten med de berörda medlemmarna där besiktningsprotokollen förtydligats. Vid dessa möten har förvaltaren också gått igenom gällande rutiner och regler för renovering.

### **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.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

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 återvinningsopor
- 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 två samfälligheter**

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

- Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning, med cirka 730 platser i 9 garage.
- 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.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

## Medlemskap i två 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 <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 2022

### Föreningsstämma

Vid stämman den 16 maj deltog 65 röstberättigade medlemmar.

Årsmöteshandlingarna har publicerats på föreningens hemsida, samt delats ut i medlemmarnas brevinkast.

### Extra föreningsstämma

Den 12 december hölls en extrastämma, som poststämma, om styrelsens förslag om att flytta tvättutrustningen i 22:ans tvättstuga till grovtvättstugan och efter ombyggnad hyra ut tvättstugan i 22:an som lokal. 108 medlemmar röstade för förslaget och 15 röstade emot. 4 röstande plus ytterligare en medlem utan röstsedel bestred ”giltigheten i denna röstning”.

### Årsavgift

Under hösten, i samband med budgetarbetet, tog styrelsen beslut om att höja årsavgiften för 2023 med 7 procent.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

### **Föreningens lån**

Föreningens lån uppgår till 84,8 miljoner kronor, med rörlig ränta. Sedan 28 juni 2010 har föreningen amorterat 108,2 miljoner kronor.

### **Tomträttsavgäld**

2018 beslutade Stockholms Stadsfullmäktige att höja tomträttsavgälden på Södermalm från 98,80 kronor per m<sup>2</sup> bruttoarea, till 185 kronor per m<sup>2</sup> 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 är aviserad till 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.

Under året deltog vi, på försök, i SVOA's insamling av matavfall, i kärl placerade i grovsoprummen. Försöket avbröts på grund av hygieniska skäl.

Nu har föreningen, som medlem i Sopsugssamfälligheten dispens från kravet på insamling av matavfall i avvaktan på att samfälligheten och SVOA hittar en lösning där vi kan använda sopsugsanläggningen även för insamling av matavfall för rötning.

### **Underhållsplan**

Under året förlängdes underhållsplanen, från 15 till 30 år. Planen uppdateras fortlöpande i samarbete med vår tekniske förvaltare.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

## Projekt

Under 2022 genomfördes bl.a. följande:

- fortsatt stegvis upprustning av utemiljön, med hjälp av trädgårdsmästare Susan Basic och Vita Fläcken
- etappvis utbyte av, föråldrade och oekonomiska, belysningsarmaturer
- renovering av tak, första etappen avser 9/11 och 17/19, etappen kommer att avslutas våren 2023. Etapp 2 avser Lehusidans tak med start våren 2023 och den avslutande etappen, genomförs 2024, avser taken på 21/23 och 25/27. Föreningen har anlitat Kinnunens Plåtslageri AB för samtliga tre etapper.
- i samband med takarbetena har också takavvattningen åtgärdats.
- på Lehusidan påbörjades, efter upphandling, en installation för värmeåtervinning ur frånluften med hjälp av värmepumpar, jfr installationerna på Fatburs Kvarngata 21/23 och 25/27 som togs i drift i september 2021. AirCano har varit anlitad som entreprenör även för etapp 2, Lehusidan.
- avstängning av varmvattenburna handdukstorkar på Lehusidan. Anlitad entreprenör har varit Johanneshovs Rör AB.
- renovering av gymnastiksalen i 30 med bl.a. nya ytskikt
- utvändig rengöring, och kontroll, av utvändiga luftintag, arbetet utfördes av Patrik Axén Bygg

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.

## EU-bidrag till energieffektivisering

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

EU kommer också att lämna ett liknande ekonomiskt bidrag till installation av solceller på Lehusidans tak, en installation som kommer att utföras sensommaren 2023.

## Renovering i bostadsrätter

Under året har 12 medlemmar lämnat in anmälningar om renovering. Anmälningarna har i första hand avsett renovering badrum och/eller kök samt golvläggning, 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.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

## Resultat

*Summorna inom ( ) avser 2021.*

Årets resultat uppgick till – 6 354 tkr jämfört med – 7 690 tkr föregående år. Högre kostnader för tomträttsavgäld, försäkringar och räntor har motverkats av lägre kostnader för bl.a. underhåll.

Rörelseintäkterna uppgick till 24 386 tkr (23 603). Ökningen beror främst på att försäkringsersättning utbetalats.

Rörelsens kostnader uppgick till 29 627 tkr (30 771), Planerat underhåll minskade till 3 400 tkr (6 677) medan kostnaderna för löpande reparationer kan anses vara oförändrat; 1 904 tkr (1 969). Tomträttsavgälden ökade till 5 855 tkr (5 380). Enligt avtal med Stockholms stad så sker en stegvis ökning av tomträttsavgälden till och med 1 juli 2023.

Räntekostnaderna har för första gången på många år ökat vilket lett till mer än en fördubbling. Årets räntekostnader uppgick till 1 113 tkr (521).

Föreningens likvida medel per 31 december uppgick till 9 489 tkr (7 832). Årets kassaflöde uppgår till 1 656 tkr (1 296). En hyreslägenhet har upplåtits under året och inbringat 6 275 tkr. Under 2021 utbetalades bidrag till energieffektiviseringsåtgärder med 1,975 miljoner vilket kommer att användas för kostnader under 2022 - 2023. Ytterligare bidrag kommer att utbetalas i slutet av 2023. Detta påverkar likvida medel för 2022 och 2023.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	23 833	23 603	23 020	22 971	22 949
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 354	-7 690	-2 075	-2 053	-2 178
Soliditet*, %	88%	88%	88%	87%	87%
Planerat underhåll, tkr	4 000	6 677	1 828	2 981	4 392
Kassa, tkr	9 489	7 832	6 536	5 989	4 837
Medlemsinsatser, tkr	643 334	641 464	641 464	639 922	639 547
Eget kapital, tkr	650 649	650 728	658 418	657 093	654 757
Lån, tkr	84 800	85 043	85 043	90 043	90 043
Bostadsrätter, kvm	25 968	25 968	25 968	25 968	25 968
Total area (bostäder o. lokal)**)	29 813	29 813	29 813	29 813	29 813
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	716	713	702	699	698
Lån / kvm bostadsrättsyta	3 266	3 432	3 432	3 656	3 858
Fastighetens belån.grad***, %	6,12%	8,77%	8,77%	9,28%	---
Taxeringsvärde, tkr	1 385 133	969 579	969 579	969 579	802 191
Avsättn. underh.fond / kvm total yta****)	156	156	156	156	156
Avskrivning / kvm total yta	142	141	145	144	---
Elkostnad / kvm total yta	58	33	23	33	---
Värmekostnad / kvm total yta	98	107	99	102	---
Vattenkostnad / kvm total yta	22	24	24	25	---

\*) Soliditet % definieras som: Totalt eget kapital / totala tillgångar

\*\*) Totalarean föregående är utifrån fastighetstaxering 2022.

\*\*\*) Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / Fastighetens taxeringsvärde

\*\*\*\*) Enligt stadgarna §35 Avsättning till yttre fond förs enligt underhållsplan.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	641 463 806	35 996 358	13 274 273	-32 316 495	-7 689 858	650 728 084
Försålda lägenheter	1 870 555	4 404 445				6 275 000
Resultatdisposition			-2 024 529	-5 665 329	7 689 858	
Årets resultat					-6 354 230	-6 354 230
<b>Vid årets slut</b>	<b>643 334 361</b>	<b>40 400 803</b>	<b>11 249 744</b>	<b>-37 981 824</b>	<b>-6 354 230</b>	<b>650 648 854</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

balanserat resultat	-37 981 824
årets resultat	<u>-6 354 230</u>
totalt	-44 336 054

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

reservering fond för yttre underhåll	6 992 127
avlyft från fond för yttre underhåll	-3 999 823
balanseras i ny räkning	<u>-47 328 358</u>
summa	-44 336 054

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



Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2022-01-01 -- 2022-12-31	2021-01-01 -- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	23 833 010	23 602 624
Övriga rörelseintäkter	3	552 865	349
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 385 875</b>	<b>23 602 973</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 3 620 329	- 3 571 845
Reparationer	5	- 1 904 089	- 1 969 257
Underhåll	6	- 3 999 823	- 6 676 529
Taxebundna kostnader	7	- 6 030 986	- 5 248 807
Försäkring och avgäld	8	- 7 409 526	- 6 958 747
Fastighetsskatt		- 884 752	- 910 229
Förvaltningskostnader	9	- 839 936	- 807 328
Styrelsearvode	10	- 701 742	- 427 794
Avskrivningar		- 4 235 787	- 4 200 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 29 626 969</b>	<b>- 30 771 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 5 241 094</b>	<b>- 7 168 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 1 113 136	- 521 352
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 6 354 230</b>	<b>- 7 689 859</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 6 354 230</b>	<b>- 7 689 859</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	725 663 147	729 785 976
Maskiner och inventarier	13	76 894	189 852
Pågående nyanläggningar		1 619 129	-
<b><i>Summa materiella anläggningstillgångar</i></b>		<b>727 359 170</b>	<b>729 975 828</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i samfällighet	14	1 937 600	2 970 400
<b><i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i></b>		<b>1 937 600</b>	<b>2 970 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>729 296 770</b>	<b>732 946 228</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 629	50 435
Övriga fordringar	15	172 615	134 971
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	16	2 668 372	2 186 665
<b><i>Summa kortfristiga fordringar</i></b>		<b>2 868 616</b>	<b>2 372 070</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Bank	17	9 488 632	7 832 341
<b><i>Summa kassa och bank</i></b>		<b>9 488 632</b>	<b>7 832 341</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 357 248</b>	<b>10 204 411</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>741 654 019</b>	<b>743 150 639</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		683 735 164	677 460 164
Fond för yttre underhåll		11 249 744	13 274 273
<b><i>Summa bundet kapital</i></b>		<b><i>694 984 908</i></b>	<b><i>690 734 437</i></b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat	-	37 981 824	- 32 316 495
Årets resultat	-	6 354 230	- 7 689 859
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>	<b>-</b>	<b><i>44 336 054</i></b>	<b><i>40 006 353</i></b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>650 648 854</b>	<b>650 728 084</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	-	30 000 000
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<b><i>43 000</i></b>	<b><i>30 043 000</i></b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	84 800 000	55 000 000
Leverantörsskulder		3 035 158	3 669 795
Skatteskulder		43 296	49 479
Övriga kortfristiga skulder		17 518	2 010 125
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	20	3 066 193	1 650 155
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<b><i>90 962 165</i></b>	<b><i>62 379 555</i></b>
<b>Summa skulder</b>		<b>91 005 165</b>	<b>92 422 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>741 654 019</b>	<b>743 150 639</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 -- 2022-12-31	2021-01-01 -- 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 832 341</b>	<b>6 535 950</b>
Resultat efter finansiella poster	- 6 354 230	- 7 689 859
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 235 787	4 200 944
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>- 2 118 444</b>	<b>- 3 488 915</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 496 546	337 101
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	- 1 217 390	3 415 404
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>- 3 832 380</b>	<b>263 590</b>
<b>Investeringar</b>		
Årets investeringar	- 1 619 129	-
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>- 1 619 129</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	6 275 000	-
Ökning (-) minskning (+) av fin. anlägg.n.tillg.	1 032 800	1 032 800
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga skulder	- 200 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>7 107 800</b>	<b>1 032 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 656 291</b>	<b>1 296 390</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 488 632</b>	<b>7 832 341</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

## 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. 2022 är avgiften 1 519 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

På grund av att föreningen bytte ekonomisk förvaltare och mall för årsredovisning så har vissa belopp i noter redovisats mer i detalj i år jämfört med förra året.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

<b>Not 2</b>	<b>Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter, bostäder	18 362 969	17 650 344
	Hysesintäkter, bostäder	2 031 641	2 142 887
	Hysesintäkter, lokaler	3 340 896	3 520 260
	Övriga hyresintäkter	97 504	289 482
	<b>Summa</b>	<b>23 833 010</b>	<b>23 602 973</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Överlåtelseavgifter	19 328	-
	Pantsättningsavgifter	26 972	-
	Andrahandsuthyrningsavgifter	25 529	-
	Övriga rörelseintäkter	21 307	349
	Försäkringsersättning	459 729	-
	<b>Summa</b>	<b>552 865</b>	<b>349</b>

<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsskötsel m.m.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Material	23 423	-
	Besiktning och service	76 464	626 206
	Fastighetsskötsel	422 744	1 046 133
	Fastighetsförvaltning, teknisk	628 639	-
	Kostnader OVK	137 735	-
	Snöskottning	122 977	166 454
	Städning	910 834	627 732
	Trädgårdsarbete	792 363	233 150
	Bevakningskostnader	160 135	-
	Brandskydd	40 902	-
	Klottersanering	263 600	-
	Övriga kostnader för fastighetsskötsel	40 514	872 170
	<b>Summa</b>	<b>3 620 329</b>	<b>3 571 845</b>

<b>Not 5</b>	<b>Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Hysesbostäder	61 298	39 878
	Gemensamma utrymmen	44 526	-
	El, värme, vatten och ventilation	358 222	513 546
	Tvättstugor	85 215	139 306
	Vattenskador	749 527	140 223
	Hissar	82 929	132 734
	Installationer	24 042	-
	Fönster, portar och balkonger	102 068	279 553
	Skalskydd, låssystem och porttelefoner	277 821	-
	Fasader	98 361	436 853
	Reparationer	-	282 296
	Markytor	20 080	4 868
	<b>Summa</b>	<b>1 904 089</b>	<b>1 969 257</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

<b>Not 6</b>	<b>Underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fönster	288 544	141 437
	Renovering tak	27 503	33 606
	Renovering tvättstugor	24 919	973 422
	Planerat underhåll - övrigt	52 500	106 374
	Utbyte av fläktar	-	7 677
	Värmeåtervinning ur ventilation	2 950 994	4 703 575
	El, värme, vatten och ventilation	387 794	-
	Låssystem och porttelefoni	42 312	-
	Övrigt	225 257	710 438
	<b>Summa</b>	<b>3 999 823</b>	<b>6 676 529</b>
<b>Not 7</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fastighetsel	1 716 105	992 442
	Fjärrvärme	2 911 003	3 202 637
	Vatten	669 729	714 883
	Sophämtning	238 728	223 656
	Kabel-TV och bredband	495 421	115 189
	<b>Summa</b>	<b>6 030 986</b>	<b>5 248 807</b>
<b>Not 8</b>	<b>Försäkring och avgäld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fastighetsförsäkring	917 504	799 845
	Tomträttsavgäld	5 855 000	5 379 875
	Samfällighet	-	779 027
	Samfällighet Stationsgaraget	131 102	-
	Samfällighet sopsug	505 920	-
	<b>Summa</b>	<b>7 409 526</b>	<b>6 958 747</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förbrukningsmaterial	23 035	98 062
	Förvaltningskostnader, avtal	311 269	255 911
	Förvaltningskostnader	30 977	-
	Datakommunikation mm.	149 764	-
	Stämma, städdagar och liknande	42 768	-
	Inkasso och indrivning	378	-
	Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	84 877	96 471
	Mäklararvoden	84 010	-
	Revisionskostnader	59 537	56 604
	Övriga förvaltningskostnader	53 321	300 280
	<b>Summa</b>	<b>839 936</b>	<b>807 328</b>
<b>Not 10</b>	<b>Styrelsearvode</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Styrelsearvoden	483 000	333 200
	Övriga arvoden	72 450	-
	Sociala avgifter	146 292	94 594
	<b>Summa</b>	<b>701 742</b>	<b>427 794</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

<b>Not 11</b>	<b>Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 110 197	516 092
	Övriga räntekostnader	2 939	5 260
	<b>Summa</b>	<b>1 113 136</b>	<b>521 352</b>

<b>Not 12</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	776 037 643	776 037 643
	Årets inköp	-	-
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	776 037 643	776 037 643
	<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	- 46 251 667	- 42 203 641
	Årets avskrivning	- 4 122 829	- 4 048 026
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	- 50 374 496	- 46 251 667
	<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>725 663 147</b>	<b>729 785 976</b>

**Taxeringsvärden**

	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Summa</i>
<b>Byggnad</b>	529 000 000	18 470 000	547 470 000
<b>Mark</b>	819 000 000	18 663 000	837 663 000
	<b>1 348 000 000</b>	<b>37 133 000</b>	<b>1 385 133 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 247 291	2 247 291
	Årets inköp	-	-
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 247 291	2 247 291
	<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	- 2 057 439	- 1 904 521
	Årets avskrivning	- 112 958	- 152 918
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 2 170 397	- 2 057 439
	<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>76 894</b>	<b>189 852</b>

<b>Not 14</b>	<b>Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Andelar i samfällighet	1 937 600	2 970 400
	<b>Summa</b>	<b>1 937 600</b>	<b>2 970 400</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	172 615	77 839
	Vidarefakturering	-	57 132
	<b>Summa</b>	<b>172 615</b>	<b>134 971</b>



Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

<b>Not 16</b>	<b>Förutbet. kostnader och uppl. intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband		127 880	-
Försäkring		274 386	368 731
Förvaltning		86 130	-
Tomträtt		1 523 000	1 404 500
Vidarefakturing		1 584	-
Samfällighet		126 480	-
Försäkringsersättning		459 729	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 183	413 434
<b>Summa</b>		<b>2 668 372</b>	<b>2 186 665</b>

<b>Not 17</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handelsbanken		9 488 632	2 840 398
Nabo Klientmedelskonto		-	4 991 943
<b>Summa</b>		<b>9 488 632</b>	<b>7 832 341</b>

<b>Not 18</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek				20 000 000
Stadshypotek				25 000 000
Stadshypotek				10 000 000
Stadshypotek	0,75%	2023-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,09%	2023-09-20	19 950 000	-
Stadshypotek	3,09%	2023-09-20	9 975 000	-
Stadshypotek	0,75%	2023-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2,33%	2023-04-28	24 875 000	-
<b>Summa</b>			<b>84 800 000</b>	<b>85 000 000</b>

*Varav kortfristig del* 84 800 000 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 2023 omsätts vid förfall.*

<b>Not 19</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev		110 000 000	165 000 000
<b>Summa</b>		<b>110 000 000</b>	<b>165 000 000</b>

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

<b>Not 20</b>	<b>Upplup. kostnader och förutbet. intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter		2 036 635	865 357
Upplupen ränta		138 897	12 534
Samfällighet		-	-
Upplupen arbetsgivaravgift		-	-
Uppvärmning, el och vatten		-	664 365
El		283 133	-
Värme		426 407	-
Vatten		77 748	-
Sopor		-	-
Städning		-	40 836
Reparationer m.m.		30 163	-
Vattenskada		-	-
Revisionskostnad		50 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 210	17 063
<b>Summa</b>		<b>3 066 193</b>	<b>1 650 155</b>

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I början av 2023 påbörjades följande projekt, upphandlade och beslutade under 2023:

- ombyggnad av tvättstuga till lokal
- renovering av f.d. grovtvättstuga
- avstängning av handdukstorkar på Brinckansidan
- påbörjad planering av installation av solceller på Lehussidan
- utbyte av dag- och spillvattenledningar

Det råder vidare osäkerhet kring utveckling av inflationen och räntan vilket kan komma ha effekt på föreningens kostnader.

Brf Brinckan-Lehusen

769619-4286

Underskrifter:

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2023-04-18

DocuSigned by:  
*Anna Hedlund*  
6E58E8E66F35481...

Anna Rogalska Hedlund  
ordförande

DocuSigned by:  
*Mikael Arkevret*  
E210873FD4B64C1...

Mikael Arkevret

DocuSigned by:  
*Martin Lazić Johansson*  
C12EFFDD88FA4E4...

Martin Johansson

DocuSigned by:  
*Ulrika Kuhlin*  
4E346537A1F242F...

Ulrika Kuhlin

DocuSigned by:  
*Ola Ragnar Liljemark*  
AD428435048440E...

Ola Ragnar Liljemark

DocuSigned by:  
*Jan Evert Lindelöf*  
CFED177E58464C1...

Jan Lindelöf

DocuSigned by:  
*Henrik Mungenast*  
6BA7AEFABAS1404...

Henrik Mungenast

DocuSigned by:  
*Lars Selberg*  
5660C880739644A...

Lars Selberg

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

2023-04-18

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Maria Elias*  
D71E738003F8490...

Marias Elias

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brinckan-Lehusen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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 BRF Brinckan-Lehusen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 2023-04-18

KPMG AB

DocuSigned by:

*Maria Elias*

D71E738003F8490...

Maria Elias

Auktoriserad revisor