



Förvaltningsberättelse - Årsredovisning

1 januari - 31 december 2019

Brf Brinckan-Lehusen

Årsredovisning 2019

BRF BRINCKAN-LEHUSEN
769619-4286

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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

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 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.

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.



Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 14 maj 2019 valdes följande medlemmar till styrelse:

Ledamöter:

Mikael Arkevret, boende i 26, vald t.o.m. 2020

Nenad Jaksic, boende i 16, vald t.o.m. 2020

Martin Johansson, boende i 16, vald t.o.m. 2020

Ola Ragnar Liljemark, boende i 27, vald t.o.m. 2020

Jan Lindelöf, boende i 25, vald t.o.m. 2021

Anna Rogalska Hedlund, boende i 28, vald t.o.m. 2021

Ulrika Kuhlin, boende i 16, vald t.o.m. 2021

Suppleanter:

Per Matses, boende i 17, vald t.o.m. 2020

Gunilla Sellerstam, boende i 23, vald t.o.m. 2020

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ordförande, Jan Lindelöf,

Vice ordförande, Anna Rogalska Hedlund

Sekreterare, Nenad Jaksic

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten. Till det kommer ett antal informella förberedande möten inför styrelsemöten, samt möten med förvaltare och entreprenörer.

Styrelsens gemensamhetsgrupp, bestående av Anna, Ulrika och Gunilla, har också haft flera möten med de medlemmar som engagerat sig som lokalansvariga.

Suppleanterna har kallats till samtliga styrelsemöten och har deltagit mycket aktivt i styrelsearbetet.

Styrelsens arbetsuppgifterna har, i första hand, fördelats med utgångspunkt från styrelsemedlemmarnas yrkeskunskaper, relevanta för förvaltningsarbetet, t.ex. teknik, juridik och ekonomi.

Styrelsens uppgift

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

Förvaltningsmål

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

Firmatecknare - attestordning

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

Styrelsearvode

Styrelsearvodet, som fastställdes vid föreningsstämman 2019 till sex prisbasbelopp, har fördelats inom styrelsen enligt en princip där närvaro vid styrelsemötena har varit en utgångspunkt.

Revisor

KPMG AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christel Antoft Granwald, Åsa Göransson och Stefan Rosengren. Valberedningens mandattid är ett år.

Valberedens arvode fastställdes vid föreningsstämman 2019 till ett prisbasbelopp, att fritt fördela inom valberedningen.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 491 medlemmar, i 315 bostadsrätter.

Hysesrätter

Vid årets slut fanns 20 hyresrätter i föreningen.

Överlåtelse

Under året har det skett 25 överlåtelse. Under 2018 skedde 21 överlåtelse.

Upplåtelse

Under året har 1 lägenhet upplåtits med bostadsrätt, efter dödsfall.

Andrahandsuthyrningar

Föreningen har under året haft 3 godkända andrahandsuthyrningar.

Försäkringar

Styrelsen har, efter upphandling, tecknat följande försäkringar i Protector AB:

- fastighetsförsäkring
- kollektiv sk bostadsrättsförsäkring, som komplement till medlemmarnas tecknade hemförsäkringar. En hemförsäkring är ett obligatoriskt krav för bostadsrättsförsäkring.
- ansvarsförsäkring för styrelsen.

Skadedjursförsäkringen är tecknad hos Nomor AB.

Medlemskap i Bostadsrätterna

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

I medlemskapet i Bostadsrätterna ingår en prenumeration till styrelsen på faktabladet **Bostadsrätterna Direkt** och en prenumeration för medlemmarna på kvartalstidningen **Din Bostadsrätt**.

Förvaltningsentreprenörer

Föreningens förvaltningsentreprenörer under året :

- Borg & Merio Förvaltning AB - felanmälan dagtid, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Vita Fläcken AB - städning, inre skötsel och skötsel av den yttre miljön
- NABO AB, fd Valvet Förvaltning AB - ekonomisk och administrativ förvaltning
- Jourmontör AB - felanmälan, med fastighetskötsel under jourtid.

Utöver det har föreningen tecknat ett trettiotal avtal med olika företag, bl.a.:

- RA Trädgård AB - trädgårdsskötsel, snöröjning, sandning och sandupptagning
- ManKan Hiss AB - felanmälan, reparation och underhåll
- Veolia Recycling Solutions AB - hämtning av grovsopor och återvinningsavfall
- Color Off AB - klottersanering
- Herr Björkman AB - entrémattor
- Stockholm Parkering AB - parkeringsövervakning på föreningens mark
- Bevaknings Assistans AB - störningsjour
- Open System Group AB - service av styrsystem
- LåsTeam AB - passagesystem och lås

Medlemskap i samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfälligheter, som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes under 1980-talet:

- Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning, med cirka 720 platser. Föreningens representant i garagesamfällighetens styrelse är Olle Wallin, boende i 11:an.
- Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening.

Föreningen har inte varit representerad i sopsamfällighetens styrelse.

Medlemskap i gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två 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 mot Medborgarplatsen. Föreningen och Lennart Ericsons Fastigheter AB deltar med 50 procent var.

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

Hyreslokaler

Vid årets slut var följande lokaler uthyrda:

- Fatburs Kvarngata 30, Fria Maria barnskola 612 m²
- Fatburs Kvarngata 28, Fria Maria barnskola 582 m²
- Fatburs Kvarngata 23, Vita Fläcken AB, förråd 15 m²
- Fatburs Kvarngata 24, AB Stokab, teknikutrymme 12 m²
- Fatburs Kvarngata 15, Cheerlife, kontor 55 m²

Uthyrning av extraförråd

Under året har samtliga "extraförråd" varit uthyrda.

Föreningsinformation

Styrelsens information till boende sker, huvudsakligen, via föreningens hemsida www.brinckanlehusen.se, med möjligheter för boende, som registrerat sig, att bli informerade genom utskick som e-post.

Vid årets slut, efter att de nya GDPR-reglerna börjat gälla, har endast en liten del av föreningens medlemmar, ca 150 av föreningens 491 medlemmar, registrerat sig för föreningsinformation som e-post.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 14 maj på Timmermansgården, med 69 deltagare varav 62 röstberättigade.

Protokoll från stämman finns publicerat på föreningens hemsida.

Årsavgift

Efter budgetarbetet inför 2020, gjordes bedömningen att årsavgiften inte behövde höjas.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat 5 miljoner kronor på föreningens lån, som i slutet av 2019 uppgick till 90 miljoner kronor.

Detta ger en låneskuld på 3 656 kronor per m² boarea, vilket är lägre än medelvärdet i Stockholm.

Sedan 28 juni 2010 har föreningen amorterat 103 miljoner kronor på föreningens lån.

Ny tomträttsavgäld

Stockholms Stad har, efter fullmäktigebeslut, höjt tomträttsavgälden på Södermalm från 98,80 kronor per m² bruttoarea, till 185 kronor per m² bruttoarea, för area som används för bostäder. För lokalareor är höjningen ännu högre.

Höjningen införs stegvis under fem år, med start 1 juli 2019.

Föreningen har accepterat höjningen för Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12. Med hänvisning till att Lehusen 13 rymmer "allmännyttiga" skollokaler är avtalet om ny gäld inte påskrivet. Frågan är anhängiggjord vid Mark- och miljödomstolen vi Nacka tingsrätt.



Renovering av garage

Renoveringen av Södra Stations garagesamfällighets garage har, i stort sett, slutförts planenligt under 2019 och vid årsskiftet pågick de avslutande ventilationsarbetena i de sista 2 garagen. Arbetena planeras att slutföras under februari 2020.

Under 2020 kommer renoveringen att avslutas med framtagande av drift- och underhållsinstruktioner samt en långsiktig underhållsplan för garageanläggningarna.

Kostnaden för renoveringen av garagen kommer att understiga budget och garagesamfällighetens styrelse har därför beslutat att per 2020-03-31 till medlemmarna utbetala den aktuella överlikvideten om 10 Mkr, varav 1.291.000 avser brf Brinckan-Lehusen,

Från och med verksamhetsåret 2020 bedömer garagesamfällighetens styrelse att utbetalning av det årliga överskottet från verksamheten till medlemmarna kan återupptas.

Energi och miljö

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

Vid ronderingen kontrollerar drifttekniker och fastighetskötarna bl.a. funktioner och verkningsgrader.

Uppföljning av effektutnyttjande och energianvändning visar på mycket välskötta värme- och distributionsanläggningar, med mycket god verkningsgrad, lägre än jämförbara fastigheter i Stockholm.

Under året har en utredning om möjligheter till värmeåtervinning ur frånluften genomförts. Utredningen visar på god lönsamhet och skulle även innebära en klimatvinst. Beslut om en första etapp kommer att behandlas under våren 2020.

Energideklaration

Enligt lag ska fastigheter energideklarerats var tionde år. 2019 var det dags igen för vår del. För deklARATIONEN anlätade föreningen Rikard Berg och resultatet, ett intyg, är publicerat på hemsidan.

Ett syfte med deklARATIONEN är att ”deklaranten” ska visa på outnyttjade möjligheter till energieffektivisering. I vårt fall åtföljdes deklARATIONEN med en rekommendation att undersöka de ekonomiska förutsättningarna för installation av solceller.

Information om systemet med energideklARATIONER finns på Boverkets hemsida.

Obligatorisk ventilationskontroll – för ett bra inomhusklimat

Som svar på rapporter under om allmänt dåligt inomhusklimat stiftades i början av 1990-talet en Lag om obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

För föreningen gäller två intervaller för kontrollen:

- 3 år, för lokaler och lägenheter med från- och tilluftsventilation, sk FTX-ventilation.
- 6 år, för lägenheter med frånluftsventilation, sk F-ventilation.

Efter många ”om och men”, ventilationskontrollanten vägrades till att börja med tillträde till ca 80 lägenheter, kunde föreningen få en godkänd OVK, se intyg på anslagstavlor i entréerna.

Årets underhållsprojekt - underhållsplan

Det planerade underhållet genomförs med hjälp av en löpande 15-årig underhållsplan och tillhörande årliga besiktningar.

Under året påbörjades en utökning av planen till att omfatta 30 år, bl.a. då genom kompletterande tekniska utredningar gällande bl.a. avvibreringar, tätskikt och markfogar då fastigheterna Brinckan 2 och 3 är byggda ovanpå den brokonstruktion som byggdes för att möjliggöra tåg tunneln för stambanan och Södra Station.

MS

Under Lehusen 12 finns också en tågtunnel till Södersjukhuset. Planer finns dock på att tunneln i framtiden ska utnyttjas för regulär tågtrafik.

Under 2019 genomfördes bl.a. följande projekt:

- fortsatt upprustning av utemiljön.
- montering av nya fönsterbleck och omfogning av fogar mellan fönsterbleck och puts. Projektet fortsätter och beräknas avslutas under 2020.
- renovering av de två återstående hissarna på Lehusidan. Det innebär att samtliga nio fastighetshissar på Lehusidan är renoverade.
- bättringsmålning av entréerna på Lehusidan, i samband med hissrenoveringen. Projektet avslutas under 2020.
- hösten 2019 påbörjades, med hjälp av Vita Fläcken, tvätt av trapphus. Under 2020 planeras för tvätt av samtliga trapphus på Lehusidan.
- renovering av fuktskadad hyreslägenhet i 19. Projektet avslutades i januari 2019.
- tvätt av balkongfronter och bjälklagskanter. Projektet beräknas avslutas under 2020.
- rensning av fastigheternas avloppsstammar och lägenheternas "stick" i såväl våtrum som kök.

Renovering i bostadsrätter

Under året har 15 medlemmar lämnat in anmälningar om renovering till förvaltaren. Anmälningarna har vanligtvis avsett renovering av badrum och/eller kök.

Efter granskning av anmälningen har förvaltaren kallat medlemmen, och dennes entreprenör, till ett möte för rådgivning och en genomgång av projektet.

Efter färdigställande genomför förvaltaren ett uppföljande möte med medlemmen.

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

Ombyggnad av möteslokalen i 9/11 till lägenhet

Under året anlät föreningen Dipart AB för en ombyggnad av möteslokalen i 9/11 till en lägenhet på 54 kvadratmeter, jmf den ombyggda lägenheten i fd Kalaskula 17/19.

Under våren 2020 har lägenheten upplåtits med bostadsrätt. Föreningen har efter upplåtelsen 336 lägenheter.

Resultat och kassaflöde

Årets resultat, summorna inom () avser 2018

Årets resultat uppgick till -2 053 tkr jämfört med -2 178 tkr föregående år. Kostnaderna för planerat underhåll har varit lägre medan kostnaderna för reparationer har ökat.

Årets nettoomsättning, det vill säga intäkterna i själva verksamheten, uppgick till 22 971 tkr (22 949). Därtill kommer övriga intäkter avseende försäkringsersättningar på 295 tkr (156 tkr).

Rörelsens kostnader uppgick till 23 869 tkr (23 645 tkr), i princip på oförändrad nivå. Planerat underhåll är lägre än föregående år med en kostnad på 2 681 tkr (4 392) då hissrenoveringarna var betydligt lägre. Kostnaderna för reparationer har varit högre bland annat till följd av vattenskador som delvis täckts av försäkringsersättning. Föreningen har också haft det första året med höjd tomträttsavgäld där kostnaderna ökade från 3 301 tkr till 4 097 tkr.

Räntekostnaderna har fortsatt att minska genom amorteringar och lägre räntor.



Kassaflöde och likviditet

Viktigt för föreningens ekonomi är att kassaflödet är positivt. Nedan finns en sammanställning över kassaflödet under 2019 och 2018 i tkr

Den löpande verksamheten	2019	2018
Årets resultat	-2 053	-2 178
Återlägg avskrivningar	+4 286	+4 286
Återlägg planerat underhåll	+2 681	+4 392
Kassaflöde före underhåll och förändring i rörelsekapital	+4 914	+6 500
Förändringar i rörelsekapitalet	+181	-1 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	+5 095	+5 287
Investeringsverksamheten		
Planerat underhåll	-2 681	-4 392
Kapitaltillskott garagesamfälligheten	0	-1 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 681	-5 941
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-5 000	-2 000
Insatser/upplåtelseavgifter	+4 390	+320
Pågående ombyggnation	-652	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 262	-1 680
Årets kassaflöde	1 152	-2 334
Likvida medel vid årets början	4 837	7 171
Likvida medel vid årets slut	5 989	4 837

Föreningens likvida medel per 31 december uppgick till 5 989 tkr (4 837). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 5 095 tkr (6 500) och efter förändring av rörelsekapital till 5 095 tkr (5 287). Dessa medel har använts till att finansiera planerat underhåll 2 681 tkr (4 392) Återstående belopp har tillsammans med intäkter från försäljning av en hyresrätt använts till att amortera 5 000 tkr på lånen, utföra ombyggnationen samt till att öka likvida medel med 1 152 tkr.

Historisk utveckling

Resultatutvecklingen under åren har gjort att det fria egna kapitalet i balansräkningen har minskat. Detta har dock kompenseras av att medlemsinsatserna i det bundna kapitalet har ökat genom försäljningen av hyreslägenheter samt ombyggda lokaler till bostadsrätter

Flera viktiga finansiella nyckeltal har varit stabila eller utvecklats positivt under åren. Soliditet och kassa har legat kvar på ungefär samma nivå medan föreningens lån har minskat och därmed även lån per m² boarea.

Detta har varit möjligt genom att kassaflödena har varit positivt i stort sett under alla år och tillräckliga för att täcka kostnaderna för utfört underhåll. Intäkterna från försäljningen av hyreslägenheter till bostadsrätter har uteslutande använts för att amortera på lånen.

Styrelsens målsättning och utgångspunkt när föreningens avgiftsnivå ska fastställas är att kassaflödet på lång sikt ska vara tillräckligt för att täcka den löpande driften och kostnaderna för underhåll enligt föreningens underhållsplan utan ökad upplåning.

Intäkter från upplåtelse av hyreslägenheter till bostadsrätter, ska fortsatt i första hand användas till att amortera på föreningens lån.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	22 970 856	22 948 831	22 961 946	22 893 450	23 840
Resultat efter fin. poster	-2 053 425	-2 178 270	- 2 881 586	577 720	- 4 196
Soliditet, %	87	87	87	86	84
Planerat underhåll, tkr	2 681	4 392	4 497	1 882	5 283
Kassa, tkr	5 989	4 837	7 171	4 146	4 988
Medlemsinsatser, tkr	639 922	639 547	639 297	635 391	631 656
Eget kapital, tkr	657 093	654 757	656 616	948 676	631 942
Lån, tkr	90 043	90 043	90 043	105 000	119 043
Bostadsrättsarea	24 628	24 628	24 628	24 484	24 353
Total area (bostäder och lokaler)	27 344	27 344	27 344	27 344	27 344
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	699	698	696	696	697
Lån per kvm bostadsrättsarea	3 656	3 858	3 940	4 289	4 888
Fastighetens belåningsgrad, %	12,21	12,81	13,00	14,00	19,00
Taxeringsvärde, tkr	969 579	802 191	802 191	802 191	630 051

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	639 546 694	-	375 250	639 921 944
Upplåtelseavgifter	30 123 953	-	4 014 267	34 138 220
Fond, yttre underhåll	8 219 366	-	259 779	8 479 145
Balanserat resultat	-20 954 310	-2 178 270	-259 779	-23 392 359
Årets resultat	-2 178 270	2 178 270	-2 053 425	-2 053 425
Eget kapital	654 757 433	0	2 336 092	657 093 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 392 359
Årets resultat	-2 053 425
Totalt	-25 445 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	4 652 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 680 609
Balanseras i ny räkning	<u>-27 417 175</u>
	-25 445 784

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

MBS

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		22 970 856	22 948 831
Övriga intäkter		294 387	155 702
Summa rörelseintäkter		23 265 243	23 104 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-18 268 514	-17 662 736
Övriga externa kostnader	8	-862 892	-1 234 121
Personalkostnader	9	-451 804	-461 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 286 286	-4 286 286
Summa rörelsekostnader		-23 869 495	-23 644 575
Rörelseresultat		-604 252	-540 042
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 449 173	-1 638 228
Summa finansiella poster		-1 449 173	-1 638 228
Resultat efter finansiella poster		-2 053 425	-2 178 270
Årets resultat		-2 053 425	-2 178 270

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	737 267 560	741 329 117
Inventarier, verktyg och installationer	12	569 904	794 633
Pågående projekt	13	652 468	0
Summa materiella anläggningstillgångar		738 489 932	742 123 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 294 200	5 294 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 294 200	5 294 200
Summa anläggningstillgångar		743 784 132	747 417 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		326 491	226 347
Övriga fordringar	15	201 386	82 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 838 300	1 374 549
Summa kortfristiga fordringar		2 366 177	1 683 318
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	5 988 590	4 837 080
Summa kassa och bank		5 988 590	4 837 080
Summa omsättningstillgångar		8 354 766	6 520 398
Summa tillgångar		752 138 898	753 938 347

MBS

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		674 060 164	669 670 647
Fond för yttre underhåll		8 479 145	8 219 366
Summa bundet eget kapital		682 539 309	677 890 013

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-23 392 359	-20 954 310
Årets resultat		-2 053 425	-2 178 270
Summa fritt eget kapital		-25 445 784	-23 132 580

Summa eget kapital

657 093 525 654 757 433

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	18	90 000 000	95 000 000
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
Summa långfristiga skulder		90 043 000	95 043 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 184 167	1 586 249
Skatteskulder		77 094	83 630
Övriga kortfristiga skulder		-4 654	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 745 766	2 468 035
Summa kortfristiga skulder		5 002 373	4 137 914

Summa eget kapital och skulder

752 138 898 753 938 347

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Brinckan-Lehusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	294 216	155 675
Hysesintäkter, bostäder	2 105 368	2 102 866
Hysesintäkter, lokaler	3 169 728	2 964 743
Årsavgifter, bostäder	17 230 091	17 209 026
Övriga intäkter	465 840	672 223
Summa	23 265 243	23 104 533

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	337 700	497 472
Fastighetsskötsel	448 705	676 312
Snöskottning	113 089	96 429
Städning	660 467	703 261
Trädgårdsarbete	723 485	346 778
Övrigt	180 558	376 511
Summa	2 464 003	2 696 763

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	636 928	148 310
Reparationer	1 584 200	587 640
Summa	2 221 128	735 950
Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Diverse underhåll	753 521	0
Övrigt	1 927 088	4 392 221
Summa	2 680 609	4 392 221
Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	859 904	902 751
Sophämtning	291 386	208 298
Uppvärmning	3 035 396	3 073 992
Vatten	640 649	629 259
Summa	4 827 334	4 814 301
Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	44 563	0
Fastighetsförsäkringar	408 205	330 403
Fastighetsskatt	818 179	738 461
Kabel-TV	385 899	290 006
Samfällighet	321 093	363 632
Tomträttsavgälder	4 097 500	3 301 000
Summa	6 075 440	5 023 502
Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	33 875
Juridiska kostnader	13 672	0
Kameral förvaltning	297 369	437 769
Konsultkostnader	82 594	14 473
Revisionsarvoden	68 840	73 415
Övriga förvaltningskostnader	400 417	674 589
Summa	862 892	1 234 121
Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	92 935	102 333
Styrelsearvoden	325 500	359 098
Övriga arvoden	33 369	0
Summa	451 804	461 431

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 448 945	1 638 142
Övriga räntekostnader	228	86
Summa	1 449 173	1 638 228

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	775 385 175	775 385 175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	775 385 175	775 385 175
Ingående ackumulerad avskrivning	-34 056 058	-29 994 501
Årets avskrivning	-4 061 557	-4 061 557
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 117 615	-34 056 058
Utgående restvärde enligt plan	737 267 560	741 329 117
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	383 011 000	386 118 000
Taxeringsvärde mark	586 568 000	416 073 000
Summa	969 579 000	802 191 000

Not 12, Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 247 291	2 247 291
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 247 291	2 247 291
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 452 658	-1 227 929
Avskrivning	-224 729	-224 729
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 677 387	-1 452 658
Utgående restvärde enligt plan	569 904	794 633

Not 13, Pågående projekt	2019-12-31	2018-12-31
Renovering av lägenhet inför försäljning	652 468	0
Summa	652 468	0

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Innehav	5 294 200	3 745 000
Årets investeringar	0	1 549 200
Summa	5 294 200	5 294 200

Södrastationsgaragens samfällighetsförening, org nr 716420-8063, kapital- och röstandel uppgår till 12,91%.
Investeringen för 2018 avsåg andelen av garagerrenovering.

M/S

Not 15, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	14 611
Skattekonto	156 373	67 811
Övriga fordringar	45 013	0
Summa	201 386	82 422

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	5 889	5 388
Fastighetsskötsel	84 723	83 594
Försäkringspremier	354 380	231 013
Förvaltning	63 368	62 365
Kabel-TV	23 337	22 790
Städning	7 033	0
Tomträtt	1 084 025	825 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 545	144 149
Summa	1 838 300	1 374 549

Not 17, Kassa bank	2019-12-31	2018-12-31
Bank	0	4 837 080
Nabo Klientmedelskonto	5 988 590	0
Summa	5 988 590	4 837 080

Not 18, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-04-28	3,39 %	30 000 000	30 000 000
SEB		0,43 %		5 000 000
SEB		0,29 %		30 000 000
SEB		2,74 %		30 000 000
Stadshpotek	2020-12-18	0,52 %	20 000 000	
Stadshpotek	2020-09-18	0,52 %	20 000 000	
Stadshpotek	2020-03-18	0,52 %	20 000 000	
Summa			90 000 000	95 000 000

Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	50 000	50 000
El	66 998	102 330
Fastighetsskötsel	1 917	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 899 726	1 879 617
Uppvärmning	386 601	416 475
Utgiftsräntor	8 359	19 613
Vatten	53 450	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 715	0
Summa	2 745 766	2 468 035

Not 20, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	165 000 000	165 000 000
Summa	165 000 000	165 000 000

Not 21, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Den tidigare möteslokalen i 9/11 har efter ombyggnad till lägenhet upplåtits till bostadsrätt.

Underskrifter

Stockholm 27 april 2020

Ort och datum

Jan Lindelöf

Jan Lindelöf
Ordförande

Lazic Johansson Martin

Nenad Jaksic

Ulrika Kuhlin

Anna Rogalska Hedlund

Mikael Arkevret

Ola Liljemark Ragnar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 04

Maria Elias

KPMG AB

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna 2020-05-04

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor

