

Årsredovisning för
Brf Brinckan Lehusen

769619-4286

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	10
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brinckan Lehusen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen bildades den 18 september 2008 av de styrelsemedlemmar som tidigare ingått i styrelserna för de fyra bostadsrättsföreningarna Brinckan 2, Brinckan 3, Lehusen 12 och Lehusen 13.

Styrelsen hade följande medlemmar:

- Wilhem Carlsson ordförande
- Håkan Florestedt ledamot
- Lennart Kilman ledamot
- Kent Brewitz vice ordförande
- Linda Carviken suppleant
- Elisabet Mellström suppleant
- Hans Moreau suppleant
- Lars Selberg suppleant

Från bildandet fram till sommaren 2010 arbetade föreningens styrelse, bl.a. genom förhandlingar med Svenska Bostäder, för att ombilda fastigheterna till en bostadsrättsförening.

På köpstämman den 21 april 2010 beslöt en klar majoritet av hyresgästerna, i de 333 lägenheterna, att föreningen skulle förvärva Svenska Bostäders fastigheter Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13.

Datumet för övertagandet av fastigheterna sattes till den 28 juni 2010.

Tidsfristen för föreningens hyresgäster att bli medlemmar gick ut den 28 december 2010. Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 303 lägenheter som nyttjades med bostadsrätt.

Styrelsen hade inledningsvis att hantera alla upplåtelser och överlåtelser samt alla byten av hyresrätter.

De grundläggande avtalen för fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning och städning tecknades med Valvet AB.

Dessa avtal kompletterades med mer omfattande avtal gällande t.ex. hissbesiktning, med tillhörande service, av föreningens 20 hissar och låshantering till mindre omfattande avtal om regelbundet byte av torkmattorna i entréerna.

Styrelsen fick också arbeta med att ta över alla löpande avtal gällande t.ex. fjärrvärme, vatten och avlopp, el och sopor.

Dessa avtal lade tillsammans en nödvändig grund för det fortsatta arbetet att utveckla förvaltningen av föreningens byggnader och mark.

Svenska Bostäder hade under lång tid underlåtit att förvalta såväl fastigheterna som lägenheterna, vilket var bekant för alla tidigare hyresgäster. Det innebar att föreningen hade att ta över fastigheter och mark med en mängd eftersatt skötsel och underhåll. Styrelsen hade även att hantera en hel del akut underhåll, som uppstått som resultat av det eftersatta underhållet.

Under hösten påbörjades några större projekt, bl.a. kring behovet av förbättringar av inbrottsskydd, låssystem och injustering av värmesystemen.

Föreningen fick också, genom insatser av enskilda styrelsemedlemmar, och av medlemmen Daniel Wieselberg särskilt, en hemsida där viktig information samlas. Genom möjligheten för de boende att registrera sig för information på hemsidan kan styrelsen nu snabbt nå ut med information som e-postmeddelanden. Hemsidan innehåller också en fråga-svarsfunktion.

Den administrativt tekniska förvaltningen, som inte ingick avtalet med Valvet AB, sköttes av styrelsen.

I november 2010 var det dags för en ny styrelse att ta över. Nomineringarna till styrelsen hade föregåtts av ett ambitiöst arbete av valberedningen.

Vid en extra ordinarie stämma den 11 november valdes följande medlemmar till den nya styrelsen:

Jan Lindelöf
Elisabeth Almgren
Adam Boumadi
Max Simic
Martin Johansson
Magnus Sundberg
Håkan Florestedt
Annelie Lorentzon

Som suppleanter invaldes:

Ulf Wernersson
Katti Magndahl
Ulrika Ernestam Östberg
Wilhem Carlsson

Håkan Florestedt och Wilhem Carlsson omvaldes och blev värdefulla länkar till den gamla styrelsen.

Vid det konstituerande styrelsemötet valdes Jan Lindelöf till ordförande och Elisabeth Almgren till vice ordförande.

Den nya föreningsstyrelsen tog vid där den gamla slutade och kunde snabbt konstatera att det fanns en rad akuta arbetsuppgifter att lösa.

Styrelsen hade inledningsvis och fortsättningsvis att hantera alla upplåtelser och överlåtelser, liksom alla byten av hyresrätter. Erfarenheter från den tidigare styrelsens arbete togs till vara och där innebar arbetet även fortsättningsvis att åtgärda akuta brister, t.ex. fuktskador i badrum.

För det fortsatta arbetet bildades arbetsgrupper för ekonomi, förvaltning, IT och inte minst viktigt, en grupp för gemensamhetsfrågor.

Grupperna har vanligtvis, efter beslut i styrelsen, arbetat på styrelsens uppdrag. Under 2010 hann grupperna endast påbörja sitt arbete, ett arbete som först efter årsskiftet resulterade i konkreta åtgärder.

Ytterligare avtal tecknades för bl.a. takskottning, takvärme och serviceavtal för tvättstugeutrustning. En stor del av tvättstugeutrustningen var från byggåren 1991 och 1992 och hade i stort sätt lämnats åt sitt öde åren innan ombildningen.

Den nya styrelsen hade, i likhet med den föregående styrelsen, också att hantera det administrativa och tekniska förvaltningsarbetet, då avtalet med Valvet AB endast gäller ekonomi, fastighetsskötsel och städning.

Under verksamhetsåret 2010 har styrelsen haft tre sammanträden. Arbetet under de tre styrelsemötena ägnades i första hand åt att lösa akuta frågor, orienterande analys, genomgång av avtal och planering av nödvändiga åtgärder i fastigheterna.

De inledande mötena ägnades också åt att skapa rutiner för att hantera hyres- och avgiftskrav och försäkringsärenden.

Under perioden kompletterades också hemsidan med aktuell information.

Varje styrelsemöte har föregåtts av ett omfattande utrednings- och förberedelsearbete.

Förvaltningsberättelse

1 januari till och med 27 april 2011

Under våren 2011, fram till den 27 april har styrelsen haft sju sammanträden.

Verksamheten under 2011 kommer att redovisas i sin helhet i förvaltningsberättelsen till den ordinarie årsstämma 2012.

Styrelsen vill dock redan nu redovisa genomförda och planerade åtgärder. Redovisningen är en förkortad version av ett av underlagen för 2011 års budget.

Målsättning

Styrelsens övergripande mål är att skapa förutsättningar för en god fastighetsekonomi på lång sikt. Som tidigare påpekats hade Svenska Bostäder under många år tillämpat en något avvikande syn på förvaltningen, med andra prioriteringar. Styrelsen ser goda möjligheter att, steg för steg, utveckla kvaliteten i boendet, vilket också har varit en viktig utgångspunkt för styrelsearbetet. Styrelsen har också haft som mål att föreningen ska vara en professionell hyresvärd, för såväl bostads- som lokalhyresgäster.

Underhållsplan

För att förverkliga målsättningen, en god fastighetsekonomi på lång sikt, krävs en plan för underhållet för att rätt åtgärd ska kunna utföras vid rätt tidpunkt. En sådan underhållsplan behövs också för att kunna uppfylla stadgarnas krav på avsättningar till föreningens yttre fond, dvs föreningens reparationsfond. Framtagningen av underhållsplanen, för systematisk uppföljning av underhållet, är påbörjad och en första förenklad version har legat till grund för årets budget.

Renovering av hyreslägenheter

Föreningens 27 hyreslägenheter har besiktigats med avseende på vitvaror och ytskikt. Besiktningsprotokollen visar på ett allmänt behov av renovering och utbyte av de ca 20 år gamla vitvarorna. Utbytet av vitvarorna är redan beställt och till viss del även utfört. Besiktningen omfattande också våtrummen och i tre lägenheter fanns behov av renovering av våtrummen. Ett förfrågningsunderlag är framtaget och har skickats ut till fyra välrenommerade byggentreprenörer. Renoveringen bedöms kunna påbörjas innan sommaren och vara avslutad under hösten.

Utbyte av tvätt- och torkutrustning

En stor del av torkutrustningen var från fastigheternas byggår, dvs. 20 år gammal, och med höga reparations- och driftkostnader som följd. Utrustningen har också haft många besvärande driftstopp. Den entreprenör som föreningen redan tidigare anlitat för servicen har gjort en genomgång av all utrustning i tvättstugorna och föreningen har, i enlighet med redovisningen, beställt utbyte av föråldrade tumlare, torkskåp och tvättmaskiner. Till stor del är den nya utrustningen på plats.

Iordningsställande av ventilation i Fria Maria Skola

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen hade ej utförts av Svenska Bostäder inom den tidsintervall som gäller. Föreningen har därför låtit OVK-besiktiga ventilationen med hjälp av konsult, som i sitt besiktningsutlåtande konstaterar att ventilationen inte var godkänd. Åtgärderna för att få en godkänd och fungerande ventilation kommer att utföras under sommaren för att inte inskränka på skolans verksamhet.

Iordningsställande av ventilation i husen 9-11 och 17-19

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen, för de 52 FTX-ventilerade lägenheterna, har inte utförts av Svenska Bostäder överhuvudtaget. Föreningen har därför låtit OVK-besiktiga ventilationen med hjälp av konsult, som i sitt besiktningsutlåtande konstaterar att ventilationen inte är godkänd. Åtgärderna i lägenheterna kommer att utföras i anslutning till att skolans ventilation åtgärdas.

Reparation av brandventilation och klimatanläggning i husen 9-11 och 17-19

Vid den årliga lagstadgade kontrollen av brandventilationen i de 17 trapphusen kunde besiktningsmannen konstatera att brandventilation, och den i brandventilationen integrerade, klimatventilationen var ur funktion. Besiktningsmannen kunde också konstatera att teknikbryggorna i tak inte var besiktade. Efter besiktning har teknikbryggornas brister åtgärdats. De brandlarms- och sprinkleranläggningar som finns i entréhallarna har också besiktigats och befunnits vara i behov av reparationer. Alla dessa åtgärder har nu beställts och är till viss del redan utförda.

Besiktning av värmesystem

Styrelsen har anlitat en konsult för att utreda möjligheterna att sänka kostnaderna för värme och varmvatten, men också för att få ett underlag för att komma till rätta med ljudproblem som härrör från värmesystemet. Utredning visar på ett behov av injustering av värmesystemet. Arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling är påbörjat.

Utbyte av styrsystem

Under besiktningen av värmesystemet konstaterades att värmesystemets styrutrustning var från husens byggår, dvs. kraftigt föråldrad (jfr. med en 20 år gammal dator).
Frågan utreds nu inom styrelsen för att fastställa strategin för ett utbyte av utrustningen.

Ommålning av yttertak

Vid en besiktning har det visat sig att yttertaken behöver målas om. Taken på Lehusensidan är i akut behov av ommålning. På Brinckansidan är läget inte lika akut.
Framtagning av förfrågningsunderlag för upphandling pågår, med målet att taken på Lehusenssidan kan börja ommålas i augusti 2011 för att sedan följas av ommålning av taken på Brinckansidan under 2012 och 2013.

Terrasser

Trallarna på terrasserna behöver bytas ut och fronter och övriga delar av konstruktionen behöver målas om.
Tätskiktet på terrassen på huset 9-11 behöver bytas, detta för att förhindra läckage till underliggande lägenheter.
Ett förfrågningsunderlag är under framtagande med mål att åtgärderna ska kunna genomföras under sommaren.

Inbrottsskydd

Hittills har föreningen haft ett stort antal inbrott och fall av skadegörelse. Sedan en tid tillbaka pågår en säkring av skalskyddet, med hjälp av en låssmed, genom montering av brytskydd och utbyte av ej funktionella dörrstängare på föreningens 32 entrédörrar.
Till det har beslutats att styrelsen ska ta in offerter på s.k. elektroniska passagesystem, där behovet av nycklar och koder ersätts med s.k. taggar.
Styrelsen har också tagit initiativ till en grannsamverkan med andra föreningar i närområdet, i samarbete med polisen.

Varsam upprustning av utemiljön

Med hjälp av landskapsarkitekter pågår framtagning av ett förfrågningsunderlag för en nödvändig upprustning av utemiljön. Upprustningen kommer att genomföras i etapper med trolig start i augusti 2011.

Medlemsfrågor

Inom styrelsen arbetar en grupp med gemensamhetsfrågor. Gruppen, som är mycket aktiv, har bl.a. ordnat en rundvandring för medlemmar med syfte att visa upp föreningens gemensamhetslokaler. De flesta av dessa lokaler är nu upprustade för olika aktiviteter. Arbetet pågår också att skapa trivselgrupper.

Gruppen har genomfört en rensning av källarutrymmen och trapphus.
Gruppen har också arrangerat en välbesökt vårfest på Lehusgården som föregicks av en städning utanför husen, i vilken många medlemmar deltog.

Övrigt

Andra frågor som styrelsen arbetar med är bl.a. hur vinterträdgårdarna ska utformas och skötas, digitalisering av ritningar och larm.

En fortlöpande översyn av föreningens ca 20 avtal är nyligen påbörjad. Först nu efter nio månader finns möjligheter att utvärdera avtalen.

En grupp med medlemmar, där några styrelsemedlemmar ingår, har arbetat att lösa frågan om hur grov- och miljöopor ska hanteras. Som ett första steg har gruppen initierat en upprustning av de befintliga grovsoprummen och miljörummet, en upprustning som nu är genomförd. Arbetet pågår också inom gruppen att åstadkomma en mer utvecklad källsortering.

Styrelsen utreder också hur den framtida förvaltningen ska vara organiserad. Behovet av att anlitna en professionell förvaltare, för det administrativa tekniska förvaltningsarbetet, är uppenbar. Idag utförs arbetet av enskilda styrelsemedlemmar på fritiden.

P

Ekonomi

Nyckeltal

	2010	2009
Arsavgift / kvm bostadsrättsyta	241	
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 049	
Elkostnad / kvm total yta	24	
Värmekostnad / kvm total yta	54	
Vattenkostnad / kvm total yta	10	

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreståndarens förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-406 104
Totalt	-406 104

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning

Summa

-406 104

-406 104

En beräkning av kostnader för eftersatt underhåll är reserverat i fond för yttre underhåll i samband med köp av fastigheten.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	9 957 488	-
Rörelsens intäkter		9 957 488	-
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-522 265	-
Reparationer och underhåll		-1 093 601	-
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-2 743 029	-
Övriga förvaltningskostnader		-2 092 984	-
Fastighetsskatt		-327 622	-
Rörelsens kostnader		-6 779 501	-
Resultat före av- och nedskrivningar		3 177 987	-
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 972 587	-
Rörelseresultat		1 205 400	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	26 981	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 638 485	-
Resultat efter finansiella poster		-406 104	-
Resultat före skatt		-406 104	-
Årets resultat		-406 104	-

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		768 074 863	-
Summa materiella anläggningstillgångar		768 074 863	-
Summa anläggningstillgångar		768 074 863	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Fordran hyror och avgifter		13 730	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 146 362	-
Summa kortfristiga fordringar		1 160 092	-
Kassa och bank		68 243 141	-
Summa omsättningstillgångar		69 403 233	-
SUMMA TILLGÅNGAR		837 478 096	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		641 188 289	-
Summa bundet eget kapital		641 188 289	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-406 104	-
Summa fritt eget kapital		-406 104	-
Summa eget kapital		640 782 185	-
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		193 000 000	-
Summa långfristiga skulder		193 000 000	-
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		1 027 100	-
Förutbetalda hyror och avgifter		1 322 411	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 337 009	-
Övriga kortfristiga skulder		9 391	-
Summa kortfristiga skulder		3 695 911	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		837 478 096	-

Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	193 000 000	-
	193 000 000	-
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

P

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-406 104	
Avskrivningar	1 972 587	
	<u>1 566 483</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 566 483	-
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-1 160 093	
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	3 695 911	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 102 301	-
 Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-753 469 049	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-749 366 748	-
 Finansieringsverksamheten		
Nya fastighetslån	193 000 000	
Inbetalda insatser	624 609 889	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	817 609 889	-
 Årets kassaflöde	68 243 141	-
 Likvida medel vid årets slut	68 243 141	-

P

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2010-12-31	2009-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 427 033	-
Hysesintäkter lokaler	1 191 515	-
Hysesintäkter p-platser och garage	367 948	-
Årsavgifter bostäder	5 769 567	-
Kabel-tv avgifter	90 896	-
Övriga intäkter	110 529	-
	9 957 488	-

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Inköp material	63 671	-
Snöröjning/sandning	167 485	-
Städning/hyrmattor	193 559	-
Övriga köpta tjänster	96 432	-
Interna administrativa kostnader	1 118	-
	522 265	-

P

Reparation och underhåll

	2010-12-31	2009-12-31
Reparationer hyresbostäder	16 840	-
Reparationer tvättutrustning	71 087	-
Reparationer VA/sanitet	498 590	-
Reparationer värme	11 849	-
Reparationer ventilation	8 923	-
Reparationer el	8 360	-
Reparationer hissar	110 998	-
Reparationer Tv/porttelefon	51 255	-
Övriga reparationer	83 489	-
Underhåll tvättutrustning	76 938	-
Underhåll hissar	26 542	-
Underhåll övrigt	128 730	-
	1 093 601	-

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsel	651 527	-
Uppvärmning	1 485 388	-
Vatten och avlopp	276 836	-
Sophämtning	154 466	-
Grovsopor	132 437	-
Kabel-TV/bredband	42 375	-
	2 743 029	-

Personalkostnader

	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

Övriga förvaltningskostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Förvaltning, fast avtal	554 170	-
Förvaltning, tillkommande arbete	39 209	-
Fastighetsförsäkring	84 308	-
Tomträttsavgäld	1 329 558	-
Revisionsarvode extern revisor	37 500	-
Övriga förvaltningskostnader	5 758	-
Bankkostnader	3 348	-
Övriga externa kostnader	39 133	-
	2 092 984	-

Fastighetsskatt

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsskatt	327 622	-
	327 622	-

P

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-12-31	2009-12-31
Ränteintäkter bank	26 981	-
	26 981	-

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-12-31	2009-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 638 485	-
	1 638 485	-

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	770 047 450	1 972 587	0,5%	-1 972 587	768 074 863
	770 047 450	1 972 587		-1 972 587	768 074 863

En beräknad kostnad för eftersatt underhåll på 16 578 400 kr har initialt lagts till byggnadens värde och motsvarande belopp i en fond för yttre underhåll.

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	286 000 000	16 085 000	302 085 000
Mark	294 000 000	5 872 000	299 872 000
Summa	580 000 000	21 957 000	601 957 000

Not 6 Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 389	-
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	225 823	
Kabel-TV kv 1	19 924	
Multicom Security jan-juni	4 405	
Tomträttsavgäld kv 1	711 650	
Sopsug kv 1	94 784	
Hyrnattor jan-11	5 112	
Rest. betalad insatser	1 275	
	1 146 362	-

P

Övriga fordringar

Övriga fordringar	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	617 805 464	6 804 425			
Disposition enl årsstämmobeslut			16 578 400	-16 578 400	
Disposition enl årsstämmobeslut				-	-
Årets resultat					-406 104
Vid årets slut	617 805 464	6 804 425	16 578 400	-16 578 400	-406 104

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	2010-12-31	Förändring	2009-12-31
Fastighetslån	-38 000 000	-38 000 000	-
Fastighetslån	-25 000 000	-25 000 000	-
Fastighetslån	-32 000 000	-32 000 000	-
Fastighetslån	-32 000 000	-32 000 000	-
Fastighetslån	-33 000 000	-33 000 000	-
Fastighetslån	-33 000 000	-33 000 000	-
	-193 000 000	-193 000 000	-

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
Nordea Hypotek	-38 000 000	2,441%	3 m
Nordea Hypotek	-25 000 000	2,441%	3 m
Nordea Hypotek	-32 000 000	2,441%	3 m
Nordea Hypotek	-32 000 000	2,441%	3 m
Nordea Hypotek	-33 000 000	2,441%	3 m
Nordea Hypotek	-33 000 000	2,441%	3 m
	-193 000 000		

Redovisad räntesats gäller per 2010-12-31.
Samtliga lån är amorteringsfria fram till 2015-08-12

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Leverantörsskulder	1 027 100	-
	1 027 100	-

Skatteskulder

	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

Förutbetalda hyror och avgifter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 322 411	-
	1 322 411	-

Hyror/avgifter för januari-mars 2011 med förfallodatum 20101231.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	566 790	-
Fjärrvärme dec	475 379	
Elektricitet dec	163 483	
Vatten och avlopp	47 833	
Grovsophämtning dec	18 544	
Revisionsarvode	37 500	
Möbler gemensamhetslokal	4 815	
Snö och halkbekämpning dec 2010	167 485	
Hyra lokal extrastämma	3 980	
Kostnader prj. underhållsplan	30 000	
Upplupna krediteringar av dubbelfakturerade grovsopor	-178 800	
	1 337 009	-

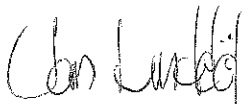
Övriga kortfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Momsskuld	9 391	-
	9 391	-

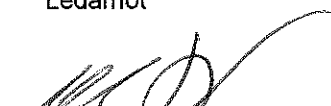
P

Underskrifter

Ort och datum Stockholm 2 maj 2011


Jan Lindelöf
Styrelseordförande


Adam Boumadi
Ledamot


Martin Johansson
Ledamot


Håkan Florestedt
Ledamot


Elisabeth Almgren
Ledamot


Max Simic
Ledamot


Magnus Sundberg
Ledamot


Annelie Lorentzon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2011


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor/KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brinckan Lehusen

Org nr 769619-4286

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Brinckan Lehusen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2011



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor