

Årsredovisning för

Brf Brinckan Lehusen

769619-4286

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brinckan Lehusen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Allmänt om verksamheten

1. Inledning

Denna förvaltningsberättelse omfattar tiden 1 januari 2011 till den 9 maj 2012. Den ekonomiska redovisningen omfattar enbart budgetåret 2011. På den ordinarie årsstämman den 18 maj 2011 valdes nedanstående styrelse:

Jan Lindelöf, vald på två år
Elisabeth Almgren, vald på ett år
Adam Boumadi, vald på två år
Max Simic, vald på ett år
Martin Johansson, vald på två år
Magnus Sundberg, vald på ett år
Ulf Wernersson, vald på ett år
Annelie Lorentzon, vald på två år

Som suppleanter på ett år invaldes:

Anna Pohjanen
Katti Magndahl
Ulrika Ernestam Östberg
Karin Starkman Ahlstedt

Vid det konstituerande styrelsemötet valdes Jan Lindelöf till ordförande och Elisabeth Almgren till vice ordförande. Ledamoten Adam Boumadi har på egen begäran lämnat sitt uppdrag i styrelsen den 17 januari 2012. Under våren 2011, fram till årsstämman den 18 maj 2011 genomfördes 9 protokollförda styrelsemöten. Efter årsstämman fram till den 31 december 2011 genomfördes 10 styrelsemöten därefter, fram till 2012 års stämma, har styrelsen haft 6 protokollförda styrelsemöten.

2. Målsättning för förvaltningsarbetet

Vid årsstämman 2011 presenterade styrelsen följande målsättning för sitt förvaltningsarbete: Styrelsens övergripande mål är att skapa förutsättningar för en god fastighetsekonomi på lång sikt. Styrelsen har också som mål att föreningen ska vara en professionell hyresvärd, för såväl bostads- som lokalhyresgäster. Dessa målsättningar har varit vägledande för styrelsens arbete även under 2011 och 2012.

3. Förvaltningsorganisationen

Den organisation som ombildningsstyrelsen skapade genom att skriva avtal med Valvet Förvaltning AB om fastighetsskötsel och administrativ förvaltning, städning och snöröjning på mark och tak gällde fram till 31/12 2011. I den organisationen saknades teknisk administrativ förvaltning varför dessa arbetsuppgifter, t.ex. projektledning och upphandling av konsulter och entreprenörer, utfördes av styrelsemedlemmar. Under våren/sommaren arbetade styrelsen med att ställa samman ett förfrågningsunderlag för upphandling av en teknisk förvaltare. Efter upphandling anlätades Mikael Pettersson HF Advice AB som teknisk förvaltare. Samarbetet fick ett abrupt slut, den 9 december 2011, i och med att HF Advice AB försattes i konkurs. Med konkursen föll den förvaltningsorganisation samman som styrelsen byggt upp inför 2012, en organisation som byggde på principen föreningen ska äga alla avtal.

P

En av de bärande tankarna i den nya organisationsmodellen var att städning och enklare fastighetsskötsel skulle utföras av en entreprenör, vars personal skulle vara närvarande i fastigheterna under normal arbetstid fem dagar i veckan. Målsättningen var att öka kvaliteten i städningen samt att få enklare fastighetsåtgärder utförda snabbare till en optimal kostnad. I den uppkomna akuta situationen efter HF Advice konkurs tog vi kontakt med Baba Gasamma, Vita Fläcken, som utförde den typen av tjänster åt några av våra grannföreningar. Efter förhandling tecknade styrelsen avtal med Vita Fläcken, ett avtal som började gälla den 1 januari 2012. Avtalet omfattar även snöröjning vid entréer och av Lehusgården, samt skötsel av föreningen mark sommartid. För snöröjning av föreningens gatumark anlätades Stockholm Entreprenad AB, som ansvarar för snöröjningen av den gatumark som staden ansvarar för. För felanmälan och teknisk rondering tecknades avtal med Jourmontör Fastighetsservice AB, med Jari Vantunen som ansvarig. För snöröjning av tak, ett sk takavtal, tecknades avtal med Bång & Lewerth AB, med Marcus Bäck som ansvarig. För felanmälan av hissar och hisservice för föreningens 20 hissar anlätades KM Hiss AB, med Jonas Mellberg som ansvarig. Avtalen med de tidigare anlätade företagen för t.ex. hissbesiktningar, service av tvättutrustning och besiktning av rökluckor gäller löpande. Efter upphandling tecknades också ett avtal med Einar Mattsson Byggnads AB om teknisk administrativ förvaltning, med Christoffer Rodin som förvaltare. Christoffer trädde i tjänst först den 1 februari 2012. För den administrativa förvaltningen fortsätter avtalet med Valvet Förvaltning AB att gälla.

4. Underhållsplan

För att förverkliga målsättningen, en god fastighetsekonomi på lång sikt, arbetar styrelsen för att rätt åtgärd ska kunna utföras vid rätt tidpunkt med hjälp av en sk underhållsplan. I dagsläget finns en preliminär version, som har använts för att upprätta budget för såväl 2011 som 2012. Arbetet med planen sker fortlöpande.

5. Renovering av hyreslägenheter

När föreningens 27 hyreslägenheter besiktigades våren 2011 kunde konstateras att en majoritet av lägenheterna var i behov av renovering och utbyte av de ca 20 år gamla vitvarorna. Detta arbete avslutades under 2011. Kvar står renovering i ett fåtal lägenheter som entreprenören inte beretts tillträde till. Föreningens hyresrätter är nu överlag i mycket gott skick vilket borgar för låga underhållskostnader många år framöver och lägre elkostnader för våra hyresgäster, till det de plusvärden ett boende i en nyrenoverad lägenhet har. Besiktningen omfattande också våtrummen och i tre lägenheter konstaterades att det fanns behov av renovering. Denna renovering kommer att vara klar under våren 2012. För entreprenaderna anlätades, efter upphandling, MBF Plattsättning och Entreprenad AB, med Matti Toivola som ansvarig. För utbytet av vitvarorna anlätades Stuvsta Vitvaruservice AB, med Görg Hedlund som ansvarig.

6. Utbyte av tvätt- och torkutrustning i tvättstugor

Vid övertagandet kunde styrelsen konstatera att en stor del av tvättstugeutrustningen var från fastigheternas byggår, dvs 20 år gammal, med höga reparations- och driftkostnader som följd. Utrustningen hade också haft många, för de boende, besvärande driftstopp. Den entreprenör som föreningen redan tidigare anlätat för servicen har gjort en genomgång av all utrustning i tvättstugorna och styrelsen har, i enlighet med redovisningen, beställt utbyte av föråldrade tumlare, torkskåp och tvättmaskiner. Föreningens maskiner för tork och tvätt är utbytta under 2011 och utrustningen är nu till allra största del helt modern, med 5 respektive 10 års garanti. För servicen och entreprenaden anlätades, efter upphandling, Stuvsta Vitvaruservice AB, med Görg Hedlund som ansvarig.

7. Iordningsställande av ventilation i Fria Maria Skola

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen, sk OVK, hade ej utförts av Svenska Bostäder med den tidsintervall, 3 år, som gäller för skolor med från- och tilluftsventilation, sk

P

FTX-ventilation.

Föreningen har därför låtit OVK-besikta ventilationen med hjälp av konsult, som i sitt besiktningsutlåtande konstaterade att ventilationen inte var godkänd.

Åtgärderna, för att få en godkänd och fungerande ventilation, utfördes under 2011.

Besiktningsman var Lennart Trankell, LT Konsult AB. Åtgärderna för att få ventilationen godkänd utfördes av Svensk Ventilationsservice AB, med Roger Malmström som ansvarig.

8. Iordningsställande av ventilation i Fatburs Kvarngata 9/11 och 17/19

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen, sk OVK, för de 52 FTX-ventilerade lägenheterna på adresserna, hade inte utförts av Svenska Bostäder överhuvudtaget.

Föreningen har därför låtit besikta ventilationen. I besiktningsutlåtandet konstaterades att ventilationen inte var godkänd. Åtgärderna, för att få en godkänd och fungerande ventilation, är utförda under 2011.

Anlitad besiktningsman var Lennart Trankell, LT Konsult AB. Åtgärderna för att få ventilationen godkänd utfördes av Svensk Ventilationsservice AB, med Roger Malmström som ansvarig.

9. Reparation av brandventilation/klimatanläggning i 9/11 och 17/19

Vid den årliga lagstadgade kontrollen av brandgasventilationen i de 17 trapphusen kunde besiktningsmannen konstatera att brandventilationen, och den i brandventilationen integrerade klimatventilationen i 9/11 och 17/19 var ur funktion.

Besiktningsmannen kunde också konstatera att teknikbryggorna vid glastaken inte var besiktigade. Efter besiktning har teknikbryggornas brister åtgärdats, vilket var en förutsättning för att genomföra ett utbyte av trasiga motorer. För att få anläggningen att fungera har styrutrustningen byggts om.

För besiktning och åtgärdande har föreningen anlitat företaget MP2 Development AB, med Mikael Mortenson som ansvarig.

De brandlarms- och sprinkleranläggningar som finns i entréhallarna har också besiktigats och befunnits vara i behov av reparationer.

Ansvarig för besiktning av brandlarm och sprinkleranläggning har varit Brandtekniskt Centrum AB, med Per Elofsson som ansvarig.

10. Upprustning av värmesystemen

Problemen med värmesystemet var allmän kunskap bland de boende, ojämn temperatur i lägenheterna och mycket störande ljudproblem var vanligt.

Redan ombildningsstyrelsen drog igång ett arbete för att komma till rätta med problemen.

Den nya styrelsen, som valdes den 11:e november 2010 tog vid där ombildningsstyrelsen slutade och anlidade 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 de ljudproblem som härrör från värmesystemet. Utredningen visade på ett stort behov av injustering av värmesystemet.

I samband med besiktningarna av värmedistributionssystemen kunde konsulten också konstatera att styrutrustningen för såväl värmedistribution som ventilation var föråldrade, jämför med en 20 år gammal dator med tillhörande mjukvara. Det har också visat sig att reservdelar saknas till utrustningen. Konsekvenserna av detta är att möjligheterna till energieffektivisering är mycket begränsade, för att inte säga obefintliga.

Styrelsen har, under 2011, därför givit den konsult som genomförde besiktningarna i uppdrag att ta fram ett förfrågningsunderlag för entreprenader gällande injustering, styr och rör.

Upphandling kommer att ske under våren 2012 för ett genomförande till i höst.

Ansvarig för projektering och upphandling är Anders Eriksson på företaget Värmex AB tillsammans med Micke Bengs på Open System Group AB.

11. Ommålning av yttertak

När den ekonomiska planen upprättades, i samband med ombildningen var taken ej besiktningsbara på grund av snö.

Vid besiktning har det visat sig att yttertaken på såväl Lohusensidan som Brinckansidan var i akut behov av ommålning.

Efter upphandling är entreprenör utsedd och arbetet kommer att påbörjas vecka 14 2012, för ett färdigställande till i sommar.

P

Entreprenör är Bång & Lewerth AB, med Marcus Bäck som ansvarig.

12. Upprustning av terrasser, Fatburs Kvarngata 9/11, 21/23 och 25/27

När den ekonomiska planen upprättades, i samband med ombildningen, var terrasserna ej besiktningsbara på grund av snö.

Vid besiktning av terrasserna kunde konstateras att terrassen på Fatburs Kvarngata 17/19 åtgärdats såväl vad avsåg tätskikt som trall. Vid besiktning av terrassernas tätskikt har konstaterats att de är i sådant skick att de måste åtgärdas. Detta för att förhindra framtida läckage till underliggande lägenheter.

Ny trall och nya plank, till terrasserna, har beställts från ELLPI BYGG AB, med Pelle Ehn som ansvarig.

Vad gäller tätskikt och ommålning av fronter och pelare med överliggare pågår utredning om lämplig metod.

13. Inbrottsskydd och trygghet

Hittills har föreningen haft ett stort antal ovälkomna besök, inbrott och fall av förstörelse.

Genom många års spridning av nycklar och systemet med koder var det många obehöriga som hade tillträde till föreningens fastigheter.

Efter besiktning och framtagande av förfrågningsunderlag handlade styrelsen upp säkring av skalskyddet, med montering av brytskydd och utbyte av ej funktionella dörrstängare på föreningens 37 entrédörrar. Samtidigt skedde ett utbyte till cylindrar i en högre säkerhetsklass. Dörrarna sågs också över och åtgärdades vad gällde teknisk funktion.

Efter det togs ett förfrågningsunderlag fram, med hjälp av konsult, och en offert på ett sk elektroniska passagesystem, där behovet av nycklar och koder ersatts med programmeringsbara elektroniska nycklar, sk taggar. Huvudparten av projektet utfördes under 2011 och avslutades i mars 2012. Entreprenör var

Axlås/Solidlås, med David Grünewald och Lars Taberman som ansvariga.

Styrelsens har också tagit initiativ till grannsamverkan, i samarbetet med grannföreningar och polisen.

14. Renovering av gymnastiksal och bastuanläggning i Fatburs Kvarngata 30

I anslutning till skolan finns en liten gymnastiksal som disponeras av skolan under dagtid vardagar. Övriga tider är lokalen öppen för boende i föreningen.

I anslutning till gymnastiksalen finns en bastuanläggning med omklädningsrum. Samtliga dessa utrymmen har renoverats under 2011, gymnastiksalen efter att undertaket ramlat ner. Renoveringen utfördes av Gotlänningens Måleri, med Stefan Hallin som ansvarig.

15. Varsam upprustning av utemiljön, etapp 1 Fria Maria Skola

Föreningen anlät våren 2011 företaget URBIO AB, med Linda Pettersson som ansvarig, för dokumentation av föreningens planteringar och framtagning av förslagsskisser till en, som styrelsen bedömde, nödvändig upprustning av utemiljön.

En första etapp i upprustningen av utemiljön har varit renoveringen av skolgården mot Timmermansparken. Huvuddelen av upprustningen genomfördes under 2011.

För renoveringen anlätades ELLPI Bygg AB, med Pelle Ehn som ansvarig.

I dagsläget finns inte någon tidplan för upprustningen av övriga delar av utemiljön, arbete med upphandling av renovering av Lehusgården pågår.

16. Renovering av källsorteringsrum och grovsoprum

För att förenkla och effektivisera källsortering och grovsopshantering har föreningen låtit rusta upp grovsoprummet, Fatburs Kvarngata 26, och inreda två miljörum, Fatburs Kvarngata 16/18.

Möjligheterna för boende att källsortera har i och med det ökat kraftigt.

Renoveringen utfördes under 2011.

För upprustningen stod ELLPI BYGG AB, med Pelle Ehn som ansvarig.

P

17. Renovering av hiss, Fatburs Kvarngata 22

I samarbete med HF Advice AB och HissDesign AB har föreningen, under 2011, testat en metod att renovera hissar, utan att de kostnadsdrivande myndighetskraven, med bl.a. skjutdörrar, börjar gälla. Resultatet kan beskådas i 22:ans hiss.

18. Utredning om planfrågor

Vintern 2010/2011 fick styrelsen en konkret påminnelse om att föreningen hade att även sköta gatumark, vad avsåg snöröjning, sandning och städning. Styrelsen kunde också konstatera oklarheter vad gällde ansvarsförhållandena, dels mellan olika fastighetsägare, dels mellan föreningen och staden. Arkitekt Anders Malm, tidigare chef på Stadsbyggnadskontoret med ansvar för planeringen av Södra Stationsområdet, har gjort en analys av detaljplanen, ett nödvändigt underlag för att rätta ut de frågetecken som finns.

19. Bygglov för inglasning av balkonger

För att möjliggöra inglasningar av balkonger mot Lehusgården och på Brinckansidan har föreningen ansökt om bygglov från Stadsbyggnadskontoret, som också utfärdat bygglov. Bygglovet ställer krav på att endast de balkonger som har en ovanliggande balkong eller ett tak som tillhör fastigheten får glasas in. Inte heller är det tillåtet att bygga på taklösa balkonger med tak.

20. Bygglövsansökan för ombyggnad av gemensamhetslokaler till lägenheter

Vid 2011 års stämma uppdrogs styrelsen av stämman att undersöka intresset för en sk gästlägenhet. Eftersom förutsättningen, i form av en uthyrbar lägenhet, saknas har styrelsen ansökt om bygglov från Stadsbyggnadskontoret för ombyggnad av möteslokalen i 9/11 och bastun i 25:an till lägenheter, att eventuellt byggas om till lägenheter. När detta skrivs i början av april 2012 finns ännu inget bygglov. Inte heller finns något beslut om ombyggnad av lokalerna. När bygglov finns kommer styrelsen att gå ut med en enkät om intresset för en gästlägenhet.

21. Gemensamhetsfrågor

Inom styrelsen arbetar en grupp med gemensamhetsfrågor. Gruppen, som har varit mycket aktiv, har bl.a. ordnat rundvandringar för medlemmar med syfte att visa upp föreningens gemensamhetslokaler, fem små rum, som nu rymmer bibliotek, bytesrum, motionsrum, pingisrum och utrymme för snickeri. Även dessa utrymmen är nu renoverade. Gruppen har också tagit initiativ till att trivselgrupper bildats, i dagsläget finns grupper som ansvarar för de fyra terrasserna på Brinckansidan. En motsvarande grupp för Lehusgården saknas i dagsläget. Gruppen har också arrangerat städdagar, höst och vår, med skötsel av föreningens ca 4.000 m2 mark. Dagarna har avslutats med grillpartyn på Lehusgården. Föreningen har också två möteslokaler, Kalaskulan i 17/19 och Möteslokalen i 9/11. Ansvaret, på frivillig basis, för uthyrning och tillsyn av dessa två lokaler har två medlemmar tagit. I föreningen finns tre bastuanläggningar, öppna för samtliga föreningens boende. Den tidigare nämnda bastun i anslutning till gymnastiksalen och två i anslutning till terrasserna på 21/23 och 25/27. Även dessa lokaler sköts av medlemmar på frivillig basis.

22. Information och hemsida

Styrelsens sk gemenskapsgrupp har ansvarat för trapphusinformationen på anslagstavlor och i hissar. Ambitionen har varit mycket hög, med månatligt uppdatering av informationen. Föreningens hemsida kompletteras också fortlöpande med aktuell information. På hemsidan finns en möjlighet att registrera sig för information som e-post. Endast hälften av föreningens boende utnyttjar dock denna möjlighet, vilket försvårar styrelsens möjligheter att snabbt nå ut med föreningsinformation.

P

23. Garage- och sopsamfälligheterna

Föreningen är medlem i de två samfälligheterna för parkeringsgarage och sopsugsanläggning, som skapades i samband med Södra stationsområdets färdigställande i slutet av 1980-talet. Föreningen har, genom vice ordföranden Elisabeth Almgren, varit representerad i samfälligheternas styrelser.

Föreningen ingår, med 40 procent, i den gemensamhetsanläggning som bildats mellan staden, föreningen och Stockholmshus 37, för stickgatan Fatburs Kvarngata 12 till 18.

24. Upplåtelser av tidigare hyresrätter till bostadsrätter

28 december 2010, upphörde möjligheterna för föreningens hyresgäster att bli medlemmar i föreningen genom att förvärva sin lägenhet.

Föreningen har efter detta datum upplåtit lediga hyresrätter som bostadsrätter med hjälp av mäklare på den öppna marknaden.

25. Överlåtelser

Under 2011 har styrelsen haft att hantera 39 överlåtelser, med kontakter med såväl Valvet, mäklare som spekulanter.

Efter avslutade överlåtelser och upplåtelser har en särskild arbetsuppgift varit att informera de inflyttande.

26. Framtiden?

Styrelsen har i sitt arbete med förvaltningen fått en fördjupat kunskap om fastigheterna och gör bedömningen att föreningen har att hantera ett eftersatt underhåll även under 2012, 2013 och 2014. Styrelsens uppfattning är att det i dagsläget finns ekonomiskt utrymme att genomföra samtliga planerade åtgärder avseende underhåll som fastslogs 2010.

Styrelsen har arbetat efter principen att avgifternas storlek ska avspegla de faktiska kostnaderna över tiden. På så vis behöver dagens föreningsmedlemmar inte betala för framtidens kostnader eller tvärt om. Mot bakgrund av detta försöker styrelsen säkerställa att föreningen har en ekonomi i balans.

Den 1 juli höjdes årsavgiften med 20 kronor per kvadratmeter och år. I december, efter att budgeten för 2012 tagits fram, aviserades att årsavgiften skulle höjas med 50 kronor per kvadratmeter och år fr.o.m. den 1 mars 2012.

Dessa höjningar gjordes för att kompensera för allmänna prishöjningar men också för att årsavgiften bättre skulle täcka glappet mellan kostnader och intäkter, med det övergripande målet god fastighetsekonomi på lång sikt.

Budgetarbetet hösten 2012 kommer att visa om avgiften nu ligger på rätt nivå, dvs för en ekonomi i balans. Årsavgiften kommer över tid att korrigeras i förhållande till aktuellt kostnadsläge så att ekonomin fortsätter att vara i balans. Ytterligare avgiftshöjningar kan alltså inte uteslutas.

Positivt ur ekonomisk synpunkt är den höga graden av amorteringar som gjorts under 2011. Bland annat har intäkterna från upplåtelseerna av lediga hyresrätter har använts till amortera lånen. Minskningen av låneskulden, från 193 miljoner till 126 miljoner gör föreningen mindre känslig för ökande räntor på en turbulent räntemarknad.

Ekonomi

Nyckeltal

	2011	2010
Ärsavgift / kvm bostadsrättsyta	532	481
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 211	8 049
Elkostnad / kvm total yta	42	47
Värmekostnad / kvm total yta	109	108
Vattenkostnad / kvm total yta	20	20

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-406 104
Årets resultat	-2 671 477
Totalt	-3 077 581

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

Reserveras i fond för yttre underhåll
Balanseras i ny räkning

Summa	-3 077 281
-------	------------

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.

P

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	18 957 298	9 957 488
Rörelsens intäkter		18 957 298	9 957 488
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-1 323 203	-522 265
Reparationer och underhåll		-1 420 717	-1 093 601
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-5 920 585	-2 743 029
Personalkostnader		-140 493	-
Övriga förvaltningskostnader		-4 389 323	-2 092 984
Fastighetsskatt		-653 136	-327 622
Rörelsens kostnader		-13 847 457	-6 779 501
Resultat före av- och nedskrivningar		5 109 841	3 177 987
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-3 935 392	-1 972 587
Rörelseresultat		1 174 449	1 205 400
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	247 836	26 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 093 762	-1 638 485
Resultat efter finansiella poster		-2 671 477	-406 104
Resultat före skatt		-2 671 477	-406 104
Årets resultat		-2 671 477	-406 104

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		764 287 021	768 074 863
Maskiner och inventarier		1 152 242	-
Summa materiella anläggningstillgångar		765 439 263	768 074 863
Summa anläggningstillgångar		765 439 263	768 074 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Fordran hyror och avgifter		5 038	13 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 203 675	1 146 362
Övriga fordringar		463	-
Summa kortfristiga fordringar		1 209 176	1 160 092
Kassa och bank		7 986 934	68 243 141
Summa omsättningstillgångar		9 196 110	69 403 233
SUMMA TILLGÅNGAR		774 635 373	837 478 096

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		635 326 013	624 609 889
Fond för yttre underhåll		11 265 410	16 578 400
Summa bundet eget kapital		646 591 423	641 188 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-406 104	-
Årets resultat		-2 671 477	-406 104
Summa fritt eget kapital		-3 077 581	-406 104
Summa eget kapital		643 513 842	640 782 185
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		126 000 000	193 000 000
Summa långfristiga skulder		126 000 000	193 000 000
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		1 760 061	1 027 100
Skatteskulder		108 856	-
Förutbetalda hyror och avgifter		1 904 459	1 322 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 325 892	1 337 009
Övriga kortfristiga skulder		22 263	9 391
Summa kortfristiga skulder		5 121 531	3 695 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		774 635 373	837 478 096

Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	193 000 000	193 000 000
	193 000 000	193 000 000
Ansvarsförbindelser	nga	Inga

T

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 671 477	-406 104
Avskrivningar	3 935 392	1 972 587
	<u>1 263 915</u>	<u>1 566 483</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 263 915	1 566 483
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-49 084	-1 160 093
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	1 425 620	3 695 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 640 451	4 102 301
 Investeringsverksamheten		
Inversteringar/ Eftersat underhåll enl yttre fond vid förvärv	-5 312 990	
Investering i fastighet	-62 550	-753 469 049
Inventarier/ Tvättstugor	-850 000	
Installationer/värmeanläggning	-387 242	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 972 331	-749 366 748
 Finansieringsverksamheten		
Nya fastighetslån	-67 000 000	193 000 000
Inbetalda insatser	10 716 124	624 609 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 283 876	817 609 889
 Årets kassaflöde	-60 256 207	68 243 141
 Likvida medel vid årets början	68 243 141	
 Likvida medel vid årets slut	7 986 934	68 243 141

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

	2011-12-31	2010-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 616 478	2 427 033
Hysesintäkter lokaler	2 362 198	1 191 515
Hysesintäkter p-platser och garage	707 384	367 948
Årsavgifter bostäder	12 868 329	5 769 567
Kabel-tv avgifter	183 385	90 896
Övriga intäkter	219 524	110 529
	18 957 298	9 957 488

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Inköp material	148 222	63 671
Förbrukningsinventarier	5 679	-
Fastighetsskötsel	388 182	-
Snöröjning/sandning	408 875	167 485
Städning/hyrmattor	98 877	193 559
Besiktningsskostnader	30 680	-
Övriga köpta tjänster	234 362	96 432
Interna administrativa kostnader	8 326	1 118
	1 323 203	522 265

Reparation och underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Reparationer hyresbostäder	58 579	16 840
Reparationer hyreslokaler	16 242	-
Reparationer tvättutrustning	289 572	71 087
Reparationer VA/sanitet	221 251	498 590
Reparationer värme	5 809	11 849
Reparationer ventilation	26 666	8 923
Reparationer el	66 599	8 360
Reparationer hissar	86 098	110 998
Reparationer Tv/porttelefon	182 113	51 255
Reparationer fönster	18 509	-
Reparationer balkonger	1 206	-
Övriga reparationer	96 384	83 489
Underhåll lokaler	21 500	-
Underhåll tvättutrustning	-	76 938
Underhåll värme	44 100	-
Underhåll ventilation	18 023	-
Underhåll el	17 585	-
Underhåll hissar	218 312	26 542
Underhåll tak	32 169	-
Underhåll övrigt	-	128 730
	1 420 717	1 093 601

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsel	1 172 680	651 527
Uppvärmning	3 013 279	1 485 388
Vatten och avlopp	555 256	276 836
Sophämtning	538 496	154 466
Grovsopor	433 560	132 437
Kabel-TV/bredband	207 314	42 375
	5 920 585	2 743 029

Personalkostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvoden	76 090	-
Projektarvoden	32 568	-
Arbetsgivaravgifter	31 835	-
	140 493	-

Övriga förvaltningskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning, fast avtal	902 985	554 170
Förvaltning, tillkommande arbete	53 306	39 209
Fastighetsförsäkring	212 240	84 308
Tomträttsavgäld	3 073 800	1 329 558
Revisionsarvode extern revisor	37 468	37 500
Övriga förvaltningskostnader	47 105	5 758
Bankkostnader	11 354	3 348
Advokatarvoden	10 142	-
Tidningar och tidskrifter	16 184	-
Medlemsavgifter	9 453	-
Hemsida	12 482	-
Övriga externa kostnader	2 804	39 133
	4 389 323	2 092 984

Fastighetsskatt

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskatt	653 136	327 622
	653 136	327 622

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Ränteintäkter bank	247 835	26 981
Intäktsränta skattekonto	1	-
	247 836	26 981

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Räntekostnader fastighetslån	4 091 628	1 638 485
Räntekostnader skattekonto	1 409	-
Räntekostnader, övriga	725	-
	4 093 762	1 638 485

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	770 110 000	3 850 392	0,5 %	-5 822 979	764 287 021
Maskiner	-	85 000	10 %	-	-
Inventarier & verktyg	850 000	-		-85 000	765 000
Installationer/värmeväxl	387 242	-		-	387 242
	771 347 242	3 935 392		-5 907 979	765 439 263

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Hyses/avgiftsfordringar	5 038	13 730
Förutbetalda försäkringspremier	128 852	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
Hymattor jan-11		5 112
Rest. betalad insatser	1 275	1 275
	135 165	1 160 092

Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga fordringar		
Avräkning skatter/avgifter	463	-
	463	-

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ing balans 2011-01-01	617 805 464	6 804 425	16 578 400	-	-406 104
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	5 889 913	4 826 211			
Årets åtg. av eftersatt uh vid förvärv			-5 312 990		
Disposition enl årsstämmobeslut				-406 104	406 104
Årets resultat					-2 671 477
Vid årets slut	623 695 377	11 630 636	11 265 410	-406 104	-2 671 477

Not 8 Långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetslån	-16 000 000	22 000 000	-38 000 000
Fastighetslån	-20 000 000	5 000 000	-25 000 000
Fastighetslån	-32 000 000	-	-32 000 000
Fastighetslån	-32 000 000	-	-32 000 000
Fastighetslån	-26 000 000	7 000 000	-33 000 000
Fastighetslån	-	33 000 000	-33 000 000
	-126 000 000	67 000 000	-193 000 000

Lånevillkor

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
Nordea Hypotek	-16 000 000	3,236%	3 m
Nordea Hypotek	-20 000 000	3,236%	3 m
Nordea Hypotek	-32 000 000	3,236%	3 m
Nordea Hypotek	-32 000 000	3,236%	3 m
Nordea Hypotek	-26 000 000	3,236%	3 m
	-126 000 000		

Redovisad räntesats gäller per 2011-12-31.
Samtliga lån är amorteringsfria fram till 2015-08-12

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Leverantörsskulder	1 760 061	1 027 100
	1 760 061	1 027 100

Skatteskulder

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Skatteskuld	653 136	-
Betald preliminär skatt	-544 280	-
	108 856	-

Förutbetalda hyror och avgifter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 904 459	1 322 411
	1 904 459	1 322 411

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	545 515	566 790
Fjärrvärme dec	366 600	475 379
Elektricitet dec	216 000	163 483
Vatten och avlopp	39 600	47 833
Grovsophämtning dec		18 544
Revisionsarvode	40 000	37 500
Möbler gemensamhetslokal		4 815
Snö och halkbekämpning dec 2010		167 485
Solidlås	118 177	
Hyra lokal extrastämma		3 980
Kostnader prj. underhållsplan		30 000
Upplupna krediteringar av dubbelfakturerade grovsopor		-178 800
	1 325 892	1 337 009

Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Momsskuld	2 258	9 391
Personalskatt / sociala avgifter	20 005	-
	22 263	9 391

Underskrifter

Ort och datum Stockholm 2012-04-05



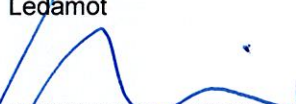
Jan Lindelöf
Styrelseordförande



Elisabeth Almgren
Ledamot



Adam Boumadi
Ledamot



Max Simic
Ledamot



Martin Johansson
Ledamot



Magnus Sundberg
Ledamot



Ulf Wernersson
Ledamot



Annelie Lorentzon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2012



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 22 april 2012



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor