

Bilaga 2.

Årsredovisning för
Brf Brinckan-Lehusen
769619-4286
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Noter	14
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brinckan-Lehusen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 är fullvärdesförsäkrade hos Folksam där föreningen även har tecknat ett bostadsrättstillägg för alla bostadsrättsinnehavare.

Fastigheterna har en total yta av 27.625 kvadratmeter varav 25.983 kvadratmeter är lägenheter och 1.642 kvadratmeter lokaler. Fastigheterna innehåller 333 lägenheter som i slutet av 2013 bestod av 307 bostadsrätter och 26 hyresrätter. Det finns 11 lokaler varav 6 var uthyrda till externa företag i slutet av 2013.

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

Fastigheternas tekniska status

Föreningens byggnader är i normalt skick för byggnadsåret. För att skapa goda ekonomiska förutsättningar inför kommande underhållsåtgärder har en 15 årig underhållsplan tagits fram under slutet av 2013. En god planering kan dels minska andelen akut underhåll och dels användas för att hitta samordningsfördelar, vilket båda ger föreningen fastigheter i bättre skick till en lägre totalkostnad. Underhållsplanen bidrar också till en kontinuitet i föreningen då nya styrelseledamöter eller förvaltare snabbt kan bilda sig en uppfattning om fastighetens skick och kommande åtgärder.

Enligt planen är den beräknade kostnaden för det planerade underhållsbehovet av föreningens fastigheter 53 miljoner för den närmaste 15-årsperioden. Den mest kostsamma åtgärden, 16,5 miljoner, avser renovering av föreningens samtliga 21 hissar.

De uppskattade kostnaderna för de olika åtgärderna i underhållsplanen bygger på för branschen genomsnittliga priser som har inhämtats från Repab Fakta som årligen sammanställer dem för olika underhållsåtgärder.

Underhållsplanen är ett levande dokument som bör ses över och uppdateras årligen efter genomförd syn eller besiktning av fastigheten. Planen kommer att ligga till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

I underhållsplanen ingår inte den löpande driften, tex byte av fläktfilter, fastighetsskötsel med mera. Planen tar inte heller upp felavhjälpande underhåll, exempelvis reparation av inbrottsskador, klottersanering, byte av glödlampor med mera.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett 3 årigt avtal om teknisk förvaltning med Einar Mattson fram till slutet av år 2013, För att utföra den löpande fastighetsskötseln och underhållet har sedan föreningen ett antal avtal med olika företag.

Bland de olika avtalen kan nämnas följande:

- Einar Mattson, Teknisk förvaltning
- Valvet, ekonomisk och administrativ förvaltning
- Jourmontör, tar emot felanmälan, gör schemalagd rondering av fastigheterna och utför akuta reparationer.
- Vita fläcken, fastighetsskötsel vilket inkluderar städning av fastigheten, enklare reparationer, snöröjning och att hålla ordning i grovsoprummen.
- KM Hiss, ansvarar för reparation och underhåll av hissarna.
- Ragn-Sells, hämtning av grov- och miljösoopor
- Stuvsta vitvaruservice, service av tvättmaskinerna.
- Axlås, hanterar lås, taggar och nycklar.

Föreningens lokaler

Fastigheterna innehåller 11 lokaler med en sammanlagd yta på 1.642 kvm. Av lokalerna var i slutet av 2013 6 stycken uthyrda till externa företag enligt följande:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t o m
Fbk 30 Friskolan Fria Maria barnskola ek för	650	2016-09-30
Fbk 28 Friskolan Fria Maria barnskola ek för	601	2016-09-30
Fbk 13 Taxus Redovisningsbyrå AB	55	2017-09-30
Fbk 15 A L Clean Handelsbolag	55	2015-12-01
Fbk 24 AB Stokab (antenn)	12	2032-12-31
Fbk 21 Nixon, Sverker	4	2015-09-30
S:a	1.392	

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 137 kvm av de uthyrda lokalerna vilket motsvarar 0,05 % av fastighetens totalyta.

De resterande 5 lokalerna utnyttjas av föreningen.

Föreningsfrågor

Ekonomisk plan och Stadgar

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 15-10-2008 hos Bolagsverket.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 487 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 31 (31) överlåtelser skett och 0 (2) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 2 (1) andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1110 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 444 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 5 gemensamma lokaler som utnyttjas enligt följande:.

Fbk 11 Samlingslokal

Fbk 19 Samlingslokal/Kalaskulan

Fbk 21 Styrcentral/ritningsrum

Fbk 25 Styrelserum

Fbk 30 Förråd

Dessutom används 5 "förråd" som gemensamma lokaler av föreningen.

Fbk 11 Pingisrum

Fbk 11 Målarum

Fbk 17 Läsrumsbibliotek

Fbk 17 Gym

Fbk 19 Bytesrum

Kvällar efter kl. 16.00 och på helger kan föreningens medlemmar utnyttja gymnastiksalen i Fria Maria skolas lokaler.

I föreningen finns tre bastuanläggningar, två i anslutning till terrasserna på Fbk 21/23 och Fbk 25/27 och en i anslutning till gymnastiksalen på Fbk 30 som ingår i Fria Maria skolas lokaler.

På Brinckansidan finns det fyra terrasser som är öppna för alla medlemmar.

10

Samfällighet

Föreningen ingår tillsammans med övriga fastighetsägare inom Södra Stationsområdet i en samfällighet för områdets 7 garage, med totalt 733 platser, där vi bidrar med 32 garageplatser. Garagesamfällighetens mål är att hyra ut garageplatserna till marknadsmässiga hyror och dela ut den årliga vinsten/förlusten till medlemmarna. Samfälligheten anlitar Q-park för driften av garagen. Föreningens representanter i styrelsen har varit Olle Wallin och Jan Lindelöf.

Föreningen ingår även i samfällighetsföreningen för Södra Stationsområdets sopsugsanläggning. Samfälligheten anlitar företaget Envac för driften av anläggningen. Ulf Wernersson är föreningens representant i styrelsen.

Föreningen ingår också, med 40 procent, i den gemensamhetsanläggning som bildats mellan Föreningen, Stockholms Stad och Brf Stockholmshus 37, för stickgatan Fatburs Kvarngata 12 till 18.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna, Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Medlemsinformation

Föreningens huvudkälla för information är föreningens hemsida www.brinckanlehusen.se. På hemsidan finns möjlighet att registrera sig för föreningsinformation som e-post. Styrelsen arbetar aktivt med att få så många som möjligt av föreningens boende att ansluta sig, i dagsläget är 420 boende anslutna. Som komplement till hemsidan arbetar styrelsen även med trapphusinformation på anslagstavlor och i hissar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 16- 05- 2013 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Nordström, Ordförande
Fredrik Karlsson, Vice ordförande, Sekreterare
Jan Lindelöf, Ledamot
Ulf Wernersson, Ledamot
Anneli Lorentsson, Ledamot
Elisabet Edgren, Ledamot
Katti Magndahl, Ledamot
Karin Starkman Ahlstedt, Ledamot

Joel Södergren, Suppleant
Niklas Ahlstedt, Suppleant
Eva Ahlen, Suppleant

Katti Magndahl och Anneli Lorentsson avsade sig tidigt sina styrelseuppdrag och har inte alls deltagit i styrelsens arbete.

Eva Ahlen avsade sig styrelseuppdraget i slutet av november och har sedan dess inte deltagit.

Suppleanterna har deltagit i styrelsens arbete och har haft rätt att delta vid samtliga styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas av styrelsens, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

För att underlätta styrelsearbetet har arbetet fördelats inom tre huvudgrupper, Förvaltning, Förenings och medlemsfrågor samt Ekonomi. Gruppernas uppgift har varit att förbereda ärenden inom respektive område inför beslut i styrelsen.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 212.520 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Styrelsen kan kontaktas via mail till styrelsen@brinckanlehusen.se och genom styrelsens och föreningens brevlåda Fbk 17/19.

Styrelsens mål har varit att på lång sikt skapa förutsättningar för en god boendeekonomi för föreningens medlemmar och att vara en professionell hyresvärd för bostads- och lokalhyresgäster

Revisorer

KPMG, Per Gustafsson

Valberedning

Valberedningen har från föreningsstämman fram till periodens slut haft följande sammansättning, Christel Antoft Granwald, Åsa Göransson och Stefan Rosengren (sammankallande).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 16 maj 2013 på Åsö Gymnasium med 90 medlemmar närvarande. Protokoll från stämman finns på föreningens hemsida.

Städdagar

Föreningen har haft två gemensamma städdagar av den yttre miljön, en på våren och en på hösten. Gator, buskar och gräsmattor rensades från all sorts bråte följt av den traditionella korvgrillningen..

Rundvandring

En gemensam rundvandring för medlemmarna har genomförts. Vi tittade på kalaskulan, pingisrum, motionsrum, bibliotek, bytesrum, målarrum och bastur. Arrangemanget blev mycket välbesökt och ledde till intressanta diskussioner med medlemmarna.

Samverkan mot brott

Föreningen deltar i Närpolisens aktivitet Grannsamverkan mot brott.

Möte med grannföreningarna

Styrelsen har haft tre möten med grannföreningarna Brf Designationen och Brf Måttbandet där gemensamma problem och möjligheter har diskuterats. Bland föreningarna är intresset stort för ett utökat samarbete när det gäller förvaltning och administration.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 75 kr/kvm från och med den 1 januari 2013 som ett led i att på lång sikt skapa balans i föreningens ekonomi, dvs att intäkterna täcker de årliga drifts- och underhållskostnaderna. Höjningen innebär en årlig intäktsökning med drygt 1,8 miljoner.

Fria Maria skola

Lokalhyresavtalet med Friskolan Fria Maria har förhandlats om och ett nytt tre årigt avtal har upprättats. Det nya avtalet ger föreningen en inkomstförbättring med 350 Tkr jämfört med tidigare avtal.

Open Net

Avtalet med Open Net som sköter driften av vårt fibernät har omförhandlats under året så att föreningen nu får en intäkt på 40 kr /mån för varje boende som använder fibernätet. Detta har sammanlagt gett föreningen en intäkt med 60 tkr under 2013.

Föreningens lån

Under våren 2013 gjordes en ny upphandling av Föreningens lån på 126 miljoner. Den resulterade i att lånen flyttades från Nordea till SEB samtidigt som lånen har bundits med olika löptider från att tidigare legat helt rörligt. Se vidare not 8.

Genom det gynnsamma ränteläget och omförhandlingen har föreningen kunnat sänka sina räntekostnader med 477 Tkr jämfört med år 2012. Föreningens risk har även sänkts betydligt genom att lånen har bundits på i snitt en löptid på 4 år, vilket även är styrelsens långsiktiga mål.

Hiss service

Föreningen har tecknat ett nytt Hiss-service avtal med början 2014 med företaget ManKan, tidigare entreprenör var KM Hiss. Avtalet har en annan utformning än tidigare då det är ett så kallat incitament avtal, dvs föreningen betalar ett något högre grundpris per år men istället debiterar inte ManKan för hiss åtgärder som inte överstiger ett minibelopp på 8.000 kr. Styrelsen räknar med att kunna spara ca 100 tkr med det nya avtalet.

Ekonomisk förvaltning, Valvet

Avtalet med Valvet Förvaltning AB som sköter föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning har omförhandlats under året. Det nya avtalet ger föreningen en kostnadsbesparing med ca 120 Tkr.

Yttre miljö

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Einar Mattsson som avser skötsel av föreningens yttre miljö, dvs gräsytor, buskar etc. Sprickor och sättningar i gatuplattformarna utanför Fbk 17/19 har åtgärdats och nya träd har planterats under år 2013 av den nya entreprenören.

Planerat underhåll

Under 2013 har följande åtgärder utförts:

	Kr
Översyn av hissarna, utbyte av linor, dörrstängare etc	106 500
Reparation av förråd och mur på gården framför Fria Maria Skolas entre	76 345
Underhåll av tvättutrustning	60 235
OVK påbörjade ventilationsåtgärder på Lehusidan efter besiktning	49 000
Utbyte av soprumsfläktar	30 000
Utbyte av dammtätningsskivor i hyreslägenheterna	26 000
Övrigt	42 201
Totalt	400 201

Avsättning för fastighetsåtgärder i samband med förvärv

När föreningen köpte fastigheterna 2010 gjordes en avsättning för eftersatt underhåll med 16.578.400 kronor och i början av år 2013 fanns ett saldo på 2.040.868 kronor kvar av det avsatta beloppet. Det saldo som fanns kvar planerades främst att användas under 2013 till nya tätskikt på terrasserna på Brinckansidan och OVK ventilationsåtgärder på Lehusidan.

På grund av en omfattande och tidskrävande upphandling av terrassprojektet så blev bara själva upphandlingen klar under 2013 medan själva arbetet kom igång i slutet av mars 2014. Även de planerade ventilationsåtgärderna på Lehusidan efter OVK besiktningen kom inte igång ordentligt förrän i början av år 2014. Det här innebär att utnyttjandet av avsättningens medel under 2013 stannade på 405.906 kr, dvs betydligt lägre än planerat och att det därför fortfarande finns ett saldo på 1.634.962 kr kvar vid slutet av år 2013.

Kvarvarande saldo planeras återigen att användas till terrassprojektet, ett projekt som har visat sig bli mer omfattande än tidigare beräknat och som kommer att ta i anspråk hela det resterande saldot i fonden. Vid besiktning av de tre terrassernas tätskikt har konstaterats att de är i sådant skick att de måste åtgärdas, bl.a. på grund av läckage till underliggande lägenheter. Återstående OVK åtgärder budgeteras istället under planerat underhåll under 2014.

Investeringar

Under första kvartalet 2013 avslutades värmeprojektet. Den totala kostnaden för projektet blev 8.775 Tkr varav 5.275 tkr kommer att behandlas som en investering och aktiveras och skrivas av på 25 år. Den resterande delen på 3.500 Tkr belastades "Avsättning för fastighetsåtgärder" redan under år 2012.

Målsättningen med värmeprojektet har varit följande:

- Installera ett modernt styrsystem
- Skapa jämn temperaturfördelning mellan lägenheterna
- Åtgärda störande ljud från radiatorventilerna.

Styrelsen planerar nu att gå vidare och trimma systemet ytterligare och även se över de andra delarna i värmesystemet som tex FTX ventilationsaggregat med målsättningen att sänka föreningens uppvärmningskostnader.

Under året har även två nya tvättmaskiner köpts in.

Underhållsplan

Efter upphandling fick Einar Mattsson uppdraget att ta fram en 15 årig underhållsplan till föreningen. Arbetet påbörjades i slutet av året och blev klart under första kvartalet 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Årsavgifter

Inga höjningar av avgiften är budgeterade för 2014.

Underhållsplan

Arbetet med Föreningens 15 åriga underhållsplan blev klart under mars månad 2014.

Planerat Underhåll budget 2014

Projekt	Tkr
· Terrasser: Nya tätskilt	405
· OVK: Ventilationsåtgärder efter besiktning på Lehus sidan	222
· Fasadsputs: Påbörja åtgärd av de mest akuta putsskadorna	200
· Dörrstängare: Byte av de i sämst skick	125
· Skadad balkong: Åtgärda balkong i burspråk Fbk 20	100
· Yttre målning: Målning av trappan vid FK 28-30, lagning av puts och smide	100
· FTX ventilationsaggregat: Upprätta förfrågningsunderlag för upphandling	75
· Balkongrost: Fbk 23 Besiktning samt teknisk beskrivning för åtgärd 2015	50
· Planteringslådor: Återmontering av balkongfronter	50
· Ljudproblem Fria Maria: Åtgärda buller som överskrider gränsvärden	50
· Porten i 24:an: Byte av portblad samt karm.	44
· Dammtättningslister: Byte av fönsterlister i hyreslägenheterna	40
· Handduktorkar: Demontering av 20 st i städskrubbar	40
· Energiinventering: Inventering av möjliga energisparåtgärder	25
· Övrigt	250

S:a

1 776

Det planerade underhållet är budgeterat till totalt 1.776 Tkr för 2014. Det största projektet är renoveringen av terrasserna 405 Tkr, se även stycket nedan om avsättning för fastighetsåtgärder. OVK åtgärderna på Lehus sidan har redan slutförts under kvartal 1. Projektet FTX ventilationsaggregat, har som slutmål att under 2015 byta ut de mekaniska tilluftsaggregaten på taken på Fbk 9/11, 17/19 och Fria Maria skola till aggregat med högre verkningsgrad och därmed spara energi.

Avsättning för fastighetsåtgärder i samband med förvärv Budget 2014

Arbetet med Terrassprojektet kom igång i slutet av mars 2014 och planeras att vara klart i mitten av juni. Den totala kostnaden för projektet beräknas till 2.040 Tkr varav 1.635 Tkr täcks av Avsättningens kvarvarande saldo. Resterande del 405 Tkr har budgeterats som planerat underhåll.

Investeringar Budget 2014

Projekt	Tkr
Takvärmeanläggning, Brinckan sidan	750
Förrädsprojekt, ombyggnad till uthyrningsförråd	150
Nytt låssystem i grovtvättstugan	45
Tvättutrustning	43
Total	988

Investeringsbudgeten för 2014 ligger på 988 Tkr och domineras av ett projekt, "Takvärmeanläggning på Brinckan sidan" 750 Tkr. För att förhindra istappsbildning vid takfötterna är en vanlig åtgärd att installera elslingor i ståndrännor, hängrännor och stuprör. Med slingor förhindras personskador av fallande is och snö samtidigt som behovet av snöröjning minskar,

"Förrädsprojektet" innebär att befintliga gemensamma förråd byggs om till förråd för uthyrning till medlemmarna. Projektet har redan smygstartat med en förfrågan om eventuellt intresse bland medlemmarna att hyra ett extra förråd och intresset har varit stort. Själva byggandet av förråden planeras att komma igång efter sommaren. Intäkterna från uthyrningen gör att projektet är självfinansierat.

Ett projekt som redan blev klart under kvartal ett 2014 var byte av låssystem i grovtvättstugan. Efter det är det möjligt att boka tid via internet. Som vanligt räknar vi också med att behöva byta ut en eller två tvättmaskiner.

Föreningens ekonomi.

Årets resultat

Årets resultat på -483 Tkr var en förbättring med 1.297 Tkr jämfört med 2012. Främst beror det på den avgiftshöjning med 75 kr /kvm som gjordes den 1 januari 2013 och som ökade intäkterna från avgifterna med 2.051 Tkr jämfört med 2012.

Övriga intäkter minskade på grund av den försäkringsersättning på 267 Tkr som betalades ut under 2012 för källarbranden på FBK 22. Lokalhyresintäkterna från Fria Maria ökade dock då det nya avtalet slog igenom from kvartal 4 2013.

Rörelsens kostnader på 15.261 Tkr var en ökning med 780 Tkr jämfört med 2012 som främst beror på följande:

- Fastighetsskötsel: 240 Tkr mer har lagts på skötsel av föreningens yttre miljö, bla har sprickor och sättningar i gatuplattorna utanför Fbk 17/19 åtgärdats och nya träd har planterats. Dessutom har kostnaden för den 15 åriga underhållsplanen 140 Tkr bokats under fastighetsskötsel.
- Grovsopor: Ökad kostnad med 71 Tkr för tillsyn av Vita Fläcken.
- Försäkring: Ökad kostnad med 82 Tkr på grund föreningen har betalat medlemmarnas bostadsrättstillägg.
- Administration: Högre juridiska kostnader 80 Tkr för hantering av boendeärenden. Fler köpta timmar 130 Tkr av främst vår tekniska förvaltare Einar Mattsson för projektledning och upphandling.
- Årets avskrivningar har ökat med 219 Tkr jämfört med 2012 beroende på avskrivningar på värmeprojektet.
- Räntekostnaden har minskat med 480 Tkr som resultat av det låga ränteläget och omförhandlingen av lånen.

Budget 2014

Styrelsen har lagt en budget för 2014 som visar ett resultat på minus -1.020 Tkr, vilket är en försämring med -620 Tkr jämfört med 2013. Främst beror det på högre budgetkostnader för planerat underhåll, 1.776 Tkr att jämföra med 400 Tkr år 2013, dvs en ökning med 1.376 Tkr.

Kostnadsökningen motverkas till en del av högre lokalhyresintäkter från Fria Maria med 251 Tkr genom det nya avtalet. Minskade kostnader för yttre miljö 125 Tkr, ingen kostnad för underhållsplan 140 tkr och lägre reparationskostnader genom det nya hissavtalet 100 Tkr

Finansiering av planerat underhåll

Enligt underhållsplan är den beräknade kostnaden för den kommande 15-årsperioden 53 miljoner. Den mest kostsamma åtgärden, 16,5 miljoner, avser renovering av föreningens samtliga 21 hissar. En sammanlagd kostnad på 53 miljoner innebär att det årligen i genomsnitt behöver budgeteras för en kostnad på 3,5 miljoner (53/15) för planerat underhåll i resultaträkningen.

Troligen kan dock en del av underhållsbehovet på 53 miljoner betecknas som investering och därmed aktiveras under dess bedömda livslängd, bland annat gäller det hissarna som genom renoveringen kommer att få en betydligt höjd teknisk standard. Låt oss anta att av de 53 miljonerna kan 12 miljoner räknas som investering, då återstår 41 miljoner som behöver budgeteras som planerat underhåll vilket ger en årlig kostnad på 2,7 (41/15) i resultaträkningen. Investeringsdelen på 12 miljoner kan alternativt finansieras via försäljning av hyresrätter, föreningen behöver då sälja ca 4 lägenheter under 15-års perioden.

I budgeten för 2014 med ett resultat på -1020 Tkr uppgår kostnaden för planerat underhåll till 1776 Tkr, dvs det saknas 924 Tkr för att täcka det långsiktiga behovet på 2700 Tkr. Om vi adderar det så skulle resultatet för 2014 landa på -1944 Tkr.

Ekonomi

Nyckeltal

	2013	2012	2011
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	673	588	532
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 201	5 201	5 211
Elkostnad / kvm total yta	41	40	42
Värmekostnad / kvm total yta	118	122	109
Vattenkostnad / kvm total yta	19	19	20

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 858 018
Årets resultat	-483 423
Totalt	-5 341 441

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

Reserveras i fond för yttre underhåll	3 200 000
Balanseras i ny räkning	-8 541 441
Summa	-5 341 441

En beräknad kostnad för eftersatt underhåll är avsatt till en reparationsfond i samband med köp av fastigheten. Vid utgången av 2013 återstår 1 634 962 kr i fonderade medel.

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

13

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	22 366 027	20 450 714
Rörelsens intäkter		22 366 027	20 450 714
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-1 819 257	-1 326 968
Reparationer och underhåll		-1 699 464	-1 533 237
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-5 823 346	-5 881 051
Personalkostnader		-314 707	-377 260
Övriga förvaltningskostnader		-4 981 639	-4 688 662
Fastighetsskatt		-623 440	-674 115
Rörelsens kostnader		-15 261 853	-14 481 293
Resultat före av- och nedskrivningar		7 104 174	5 969 421
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-4 220 239	-4 001 928
Rörelseresultat		2 883 935	1 967 493
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 044	116 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 384 402	-3 864 077
Resultat efter finansiella poster		-483 423	-1 780 437
Resultat före skatt		-483 423	-1 780 437
Årets resultat		-483 423	-1 780 437

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		761 650 089	760 436 471
Pågående fastighetsförbättringar		92 905	2 669 996
Maskiner och inventarier		1 191 758	1 277 402
Summa materiella anläggningstillgångar		762 934 752	764 383 869
Summa anläggningstillgångar		762 934 752	764 383 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	6		
Fordran hyror och avgifter		5 865	4 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 283 693	1 432 056
Övriga fordringar		21 684	468
Summa kortfristiga fordringar		1 311 242	1 437 304
<i>Kassa och bank</i>		5 530 202	4 159 240
Summa omsättningstillgångar		6 841 444	5 596 544
SUMMA TILLGÅNGAR		769 776 196	769 980 413

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		642 696 410	642 696 410
Summa bundet eget kapital		642 696 410	642 696 410
Ansamlad förlust			
Balanserad resultat		-4 858 018	-3 077 581
Årets resultat		-483 423	-1 780 437
Summa ansamlad förlust		-5 341 441	-4 858 018
Summa eget kapital		637 354 969	637 838 392
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för fastighetsåtgärder i samband med förvärv		1 634 962	2 040 868
Summa avsättningar		1 634 962	2 040 868
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		126 000 000	126 000 000
Summa långfristiga skulder		126 000 000	126 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	9		
Leverantörsskulder		1 661 962	1 771 303
Skatteskulder		15 780	75 407
Förutbetalda hyror och avgifter		2 088 969	753 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 009 591	1 498 409
Övriga kortfristiga skulder		9 963	2 812
Summa kortfristiga skulder		4 786 265	4 101 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		769 776 196	769 980 413

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	193 000 000	193 000 000
	193 000 000	193 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

12

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-483 423	-1 780 437
Avskrivningar	4 220 239	4 001 928
	<u>3 736 816</u>	<u>2 221 491</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 736 816	2 221 491
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	126 062	-228 128
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	685 113	-1 020 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 547 991	972 985
 Investeringsverksamheten		
Enligt avsättning vid förvärv	-405 906	-9 224 542
Investering i ombyggnad/fastighetsförbättringar	-2 605 179	
Pågående ombyggnad/takvärme	-92 905	-2 669 996
Inventarier/ Tvättstugor	-73 038	-276 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 177 029	-12 171 076
 Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	7 370 397
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	7 370 397
 Årets kassaflöde	1 370 962	-3 827 694
 Likvida medel vid årets början	4 159 240	7 986 934
 Likvida medel vid årets slut	5 530 202	4 159 240

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

	2013-12-31	2012-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 412 900	2 397 049
Hysesintäkter lokaler	2 563 033	2 458 320
Hysesintäkter p-platser och garage	625 527	669 984
Årsavgifter bostäder	16 306 356	14 255 272
Kabel-tv avgifter	182 390	182 804
Övriga intäkter	275 821	487 285
	22 366 027	20 450 714

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Inköp material	74 798	166 872
Förbrukningsinventarier	15 265	12 388
Fastighetsskötsel	127 578	149 406
Snöröjning/sandning	167 660	93 575
Städning/hyrmattor	654 318	665 077
Besiktningsskostnader	120 461	36 747
Övriga köpta tjänster	644 320	178 290
Interna administrativa kostnader	14 857	24 613
	1 819 257	1 326 968

Reparation och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer hyresbostäder	5 287	19 192
Reparationer bostäder bostadsrätt	5 390	5 470
Reparationer hyreslokaler	50 760	20 899
Reparationer vitvaror	294 990	56 005
Reparationer trapphus	-	12 637
Reparationer källare	-	285 328
Reparationer tvättutrustning	40 365	60 306
Reparationer övr gemensamma utrymmen	-	13 519
Reparationer VA/sanitet	190 776	115 672
Reparationer värme	41 203	26 892
Reparationer ventilation	73 317	52 632
Reparationer el	113 812	113 724
Reparationer hissar	270 391	327 819
Reparationer Tv/porttelefon	130 006	113 686
Reparationer tak	2 120	14 941
Reparationer fönster	9 039	5 505
Övriga reparationer	71 807	21 472
Underhåll tvättutrustning	60 235	47 681
Underhåll VA/sanitet	-	72 792
Underhåll värme	56 519	-
Underhåll ventilation	74 820	-
Underhåll TV/porttelefon/kådiås	1 406	-
Underhåll hissar	106 500	139 070
Underhåll tak	4 868	-
Underhåll balkonger	8 000	-

Underhåll övrigt	87 853	7 995
	<u>1 699 464</u>	<u>1 533 237</u>

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsel	1 111 744	1 084 933
Uppvärmning	3 233 985	3 344 724
Vatten och avlopp	512 005	530 582
Sophämtning	347 820	347 820
Grovsopor	340 273	293 023
Kabel-TV/bredband	230 452	235 599
Övriga driftkostnader	47 067	44 370
	<u>5 823 346</u>	<u>5 881 051</u>

Personalkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	212 520	272 135
Projektarvoden	33 480	32 568
Arbetsgivaravgifter	68 707	72 557
	<u>314 707</u>	<u>377 260</u>

Övriga förvaltningskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning, fasta avtal	719 303	654 137
Förvaltning, tillkommande arbete	230 389	189 635
Fastighetsförsäkring	377 960	295 737
Tomträttsavgäld	3 301 000	3 301 000
Revisionsarvode extern revisor	63 112	53 988
Övriga förvaltningskostnader	101 899	73 398
Bankkostnader	10 205	10 690
Advokatarvoden	95 406	15 563
Tidningar och tidskrifter	11 769	10 469
Medlemsavgifter	9 487	9 432
Hemsida	28 515	40 564
Övriga externa kostnader	32 594	34 049
	<u>4 981 639</u>	<u>4 688 662</u>

Fastighetsskatt

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt	623 440	674 115
	<u>623 440</u>	<u>674 115</u>

13

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-12-31	2012-12-31
Ränteintäkter bank	17 003	116 142
Intäktsränta skattekonto	41	5
	<u>17 044</u>	<u>116 147</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader fastighetslån	3 383 742	3 861 524
Räntekostnader skattekonto	25	-
Räntekostnader, övriga	635	2 553
	<u>3 384 402</u>	<u>3 864 077</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets Avskrivnings avskrivning	procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	770 110 000	3 850 550	0,5 %	-13 524 079	756 585 921
Fastighetsförbättringar	5 275 175	211 007	4%	-211 007	5 064 168
Pågående omb/takvärme	92 905				92 905
Inventarier & verktyg	1 199 576	119 958	10%	-317 612	881 964
Installationer/värmeväxl	387 242	38 724	10%	-77 448	309 794
	<u>777 064 898</u>	<u>4 220 239</u>		<u>-14 130 146</u>	<u>762 934 752</u>

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

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	302 000 000	13 143 000	315 143 000
Mark	306 000 000	8 908 000	314 908 000
Summa	<u>608 000 000</u>	<u>22 051 000</u>	<u>630 051 000</u>

Not 6 Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Kundfordringar	2013-12-31	2012-12-31
Hyses och avgiftsfordringar	4 802	4 780
Andra kundfordringar	1 063	-
	<u>5 865</u>	<u>4 780</u>

12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	260 187	247 866
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	59 287	88 323
Kabel-TV kv 1	21 629	21 620
Multicom Security jan-juni	4 842	4 751
Tomträttsavgäld kv 1	825 250	825 250
Sopsug kv 1		86 955
AB Stokab	33 419	33 419
Hyrmatör jan		4 745
Utbetalningsavi skattekonto		7 279
Jourmontör Securitas kv 1	21 078	38 741
Jourmontör Securitas		2 546
Kreditfaktura Valvet	22 500	22 500
KM Hiss	4 500	34 500
Open Net	31 001	13 561
	1 283 693	1 432 056

Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga fordringar		
Avräkning skatter/avgifter	21 684	468
	21 684	468

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2013-01-01	628 211 652	14 484 758	2 040 868	-3 077 581	-1 780 437
Avgår omrubricering till avsättning			-2 040 868		
Justerad ingående balans					
Erlagda insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmobeslut				-1 780 437	1 780 437
Årets resultat					-483 423
Vid årets slut	628 211 652	14 484 758	-	-4 858 018	-483 423

Handwritten mark

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	2013-12-31	Förändring	2012-12-31
Nordea Hypotek	-	-16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	-	-20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	-	-32 000 000	32 000 000
Nordea Hypotek	-	-32 000 000	32 000 000
Nordea Hypotek	-	-26 000 000	26 000 000
SEB	36 000 000	36 000 000	-
SEB	30 000 000	30 000 000	-
SEB	30 000 000	30 000 000	-
SEB	30 000 000	30 000 000	-
	<u>126 000 000</u>	-	<u>126 000 000</u>

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SEB	-36 000 000	2,31%	2014-04-28
SEB	-30 000 000	2,53%	2016-04-28
SEB	-30 000 000	2,74%	2018-04-28
SEB	-30 000 000	3,39%	2020-04-28
	<u>-126 000 000</u>		

Redovisad räntesats gäller per 2013-12-31. Samtliga lån är amorteringsfria.

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Leverantörsskulder	<u>1 661 962</u>	<u>1 771 303</u>
	1 661 962	1 771 303

Skatteskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskuld	1 297 555	1 327 251
Betald preliminär skatt	<u>-1 281 775</u>	<u>-1 251 844</u>
	15 780	75 407

Förutbetalda hyror och avgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>2 088 969</u>	<u>753 222</u>
	2 088 969	753 222

P

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	19 054	481 650
Fjärrvärme dec	450 850	570 000
Elektricitet dec	177 250	235 100
Vatten och avlopp	50 000	53 000
Grovsophämtning dec	8 000	3 020
Sopstopp dec	21 150	13 288
Städning	2 170	
Trädgårdsskötsel	2 694	
Revisionsarvode	50 000	40 000
Upplupna arvoden	-	32 568
Upplupna sociala avgifter på arvoden	-	10 233
Förvaltningstjänster ej avtal	41 755	
Snö och halkbekämpning dec 2010	6 250	43 001
Övriga externa kostnader	5 000	
Övriga köpta tjänster	76 984	
Reparation/underhåll	29 684	
Hissreparation dec		3 488
Juridisk konsult dec	68 750	9 000
Jourmontör dec		4 061
	1 009 591	1 498 409

12

Övriga kortfristiga skulder

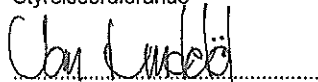
	2013-12-31	2012-12-31
Momsskuld	9 963	2 812
	9 963	2 812

Underskrifter

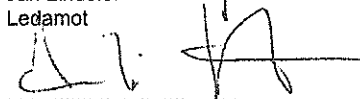
Ort och datum STOCKHOLM 1/5/14



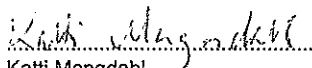
Lars Nordström
Styrelseordförande



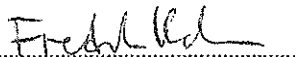
Jan Lindelöf
Ledamot



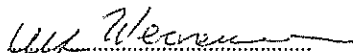
Anneli Lorentsson
Ledamot



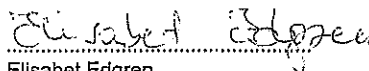
Katti Mangdahl
Ledamot



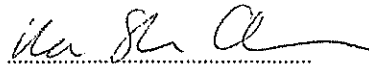
Fredrik Karlsson
Ledamot



Ulf Wernersson
Ledamot

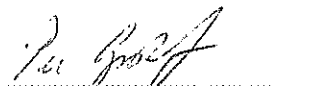


Elisabet Edgren
Ledamot



Karin Starkman Ahlstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 maj 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor/KPMG



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinckan-Lehusen för år 2013.

Styrelsens 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 utföra 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 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 Brf Brinckan-Lehusens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brinckan-Lehusen för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 Bostadsrättslagen.

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 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 1 maj 2014

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor