

Årsredovisning för

Brf Brinckan Lehusen

769619-4286

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Noter	16
Underskrifter	21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Brinckan Lehusen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

1. INLEDNING

Denna förvaltningsberättelse omfattar tiden 1 januari 2012 till den 16 maj 2013.

Den ekonomiska redovisningen omfattar enbart budgetåret 2012, dvs 1 januari 2012 till december 2012.

Från den ordinarie årsstämman den 18 maj 2011 har följande styrelsemedlemmar, valda på två år, kvarstått i styrelsen:

- Jan Lindelöf
- Martin Johansson. Martin avgick ur styrelsen vid årsskiftet på grund av flytt.
- Annelie Lorentzon

Vid den ordinarie stämman 2012 invaldes som ordinarie medlemmar:

- Ulf Wernersson, på två år
- Lars Nordström, på två år
- Fredrik Karlsson, på två år
- Katti Magndahl, på ett år

Som suppleanter på ett år invaldes:

- Magnus Sundberg
- Lena Tigerschiöld
- Karin Starkman Ahlstedt

Vid det konstituerande styrelsemötet valdes Jan Lindelöf till ordförande, Lars Nordström till vice ordförande och Fredrik Karlsson till sekreterare.

Det övergripande ansvaret för olika sakfrågor har fördelats inom styrelsen med utgångspunkt från intresse och kompetens.

Under 2012 genomfördes 19 protokollförda styrelsemöten. Under 2013, fram till 16 maj kommer styrelsen att ha haft sex protokollförda styrelsemöten. Till det kommer ett antal arbetsmöten inom styrelsen.

Dessutom har styrelsen varit representerad vid förvaltningsmöten med förvaltningspersonalen. I projekten har genomförts ett antal projektmöten. Vid dessa möten har föreningen i första hand representerats av ordföranden.

2. FASTIGHETERNA

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 9 - 27 och Fatburs Kvarngata 16 - 32 på Södermalm i Stockholm. Föreningen äger fastigheterna med tomträtt.

Fastigheterna har en total yta av 27.625 kvadratmeter och innehåller 333 lägenheter fördelade på 25.983 kvadratmeter. I slutet av 2012 var 307 lägenheter bostadsrätter och 26 hyresrätter.

Dessutom finns det 11 lokaler/kontor med en sammanlagd yta av 1.642 kvadratmeter i varierande storlek. Sex av dessa var i slutet av 2012 uthyrda till externa företag. I de två största lokalerna på respektive 601 kvadratmeter och 650 kvadratmeter bedrivs det idag skolverksamhet för lågstadiet.

3. Målsättning för förvaltningsarbetet

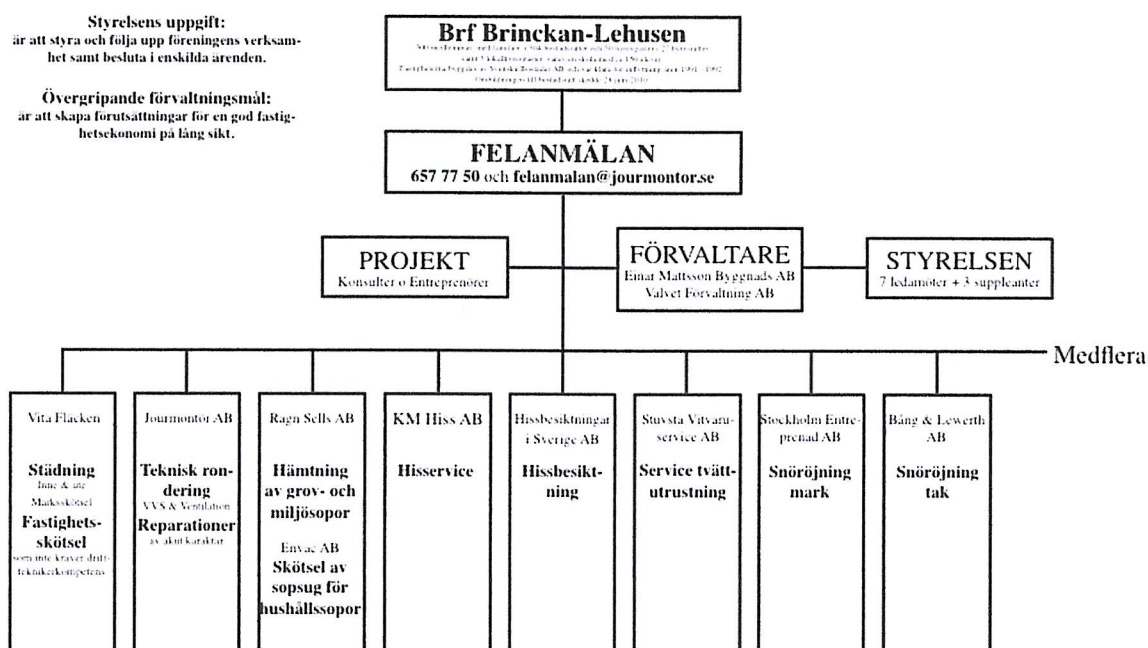
Vid årsstämman 2011 presenterade styrelsen nedanstående målsättning för förvaltningsarbetet:

- **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 2012 och 2013.

4. Förvaltningsorganisationen

Förvaltningsorganisation har även under 2012 haft följande utseende:



Brf Brinckan-Lehusen
Jan L'16 februari 2012

För föreningens förvaltning har styrelsen tecknat avtal med ett fyrtiotal entreprenörer och leverantörer, gällande allt från utbyte av torkmattor till fjärrvärme.

5. Underhållsplan

Styrelsens målsättning har sedan hösten 2010 varit att skapa en god fastighetsekonomi på lång sikt, dvs att rätt åtgärd ska kunna utföras vid rätt tidpunkt. Under de gångna åren har styrelsen arbetat med en förenklad underhållsplan, där i första hand gällt att åtgärda eftersatt underhåll.

I och med det nu etablerade samarbetet med Einar Mattsson Byggnads AB pågår upprättandet av en underhållsplan, med ett 5-, 10- och 20-årsperspektiv.

Detta arbete under ledning av föreningens tekniske förvaltare Christoffer Rodin. I maj 2013 kommer Jakob Nordin att ersätta Christoffer Nordin som teknisk förvaltare och då också ta över det påbörjade arbetet med underhållsplanen.

Arbetet med planen bygger på besiktningar av såväl byggnader som installationer. Återstående livslängd bedöms och stäms av mot erfarenhetssiffror för olika kostnader.

6. Renovering av hyreslägenheter, inför försäljning

Under 2012 har två stycken hyreslägenheter renoverats, inför upplåtelse med bostadsrätt. För entreprenaderna anlätades, som totalentreprenör, MBF Plattsättning och Entreprenad AB, med Matti Toivola som ansvarig. MBF hade anlåtats under 2011 för renovering av huvuddelen av föreningens hyresrätter. För utbytet av vitvarorna anlätades Stuvsta Vitvaruservice AB, med Görg Hedlund som ansvarig.

7. Tvätt- och torkutrustning i tvättstugor

En stor andel av föreningens maskiner för tork och tvätt är utbytta under 2011. Utrustningen är nu till allra största del helt modern, vatten- och energieffektiv, med 5 respektive 10 års garanti. Under 2012 har endast enstaka maskiner, som stått inför oekonomiska reparationer, bytts ut. För felavhjälpande, service och utbyte har föreningen anlitat Stuvsta Vitvaruservice AB, med Görg Hedlund som ansvarig.

8. Obligatorisk ventilationskontroll

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen syftar ytterst till att säkra ett gott inomhusklimat. Detta mot bakgrund av det starka sambandet mellan god ventilation och god hälsa. Under 2011 genomfördes OVK i Fria Maria Skola och FTX-ventilerade lägenheter på Fatburs Kvarngata 9/11 och 17/19.

Den lagstadgade intervallen för kontroll av FTX-system är tre år.

2012 har de F-ventilerade lägenheterna på Brinckansidan genomgått den obligatoriska ventilationskontrollen.

Den lagstadgade intervallen för kontroll av F-system är sex år.

I besiktningsutlåtande konstaterades att ventilationen inte var godkänd.

Med besiktningsprotokollet som grund upphandlades behövliga åtgärder, bl.a. då rensning av kanaler och injustering av luftflöden. Efter detta är ventilationen godkänd.

Ett särskilt problem för entreprenören att hantera är de köksfläktar, som mot föreningens regler, monterats i stället för godkända volymkåpor. De felande medlemmarna har fått stå för kostnaderna för att åtgärda felinstallationen.

Besiktningsman har varit Lennart Trankell, LT Konsult AB.

Åtgärderna för att få ventilationen godkänd utfördes av Svensk Ventilationservice AB, med Robert Fridell som ansvarig.

Under 2013 kommer ventilationen i Lehusidans 148 lägenheter att kontrolleras och åtgärdas. Vid skrivandes stund är entreprenör ännu inte utsedd. Besiktningsman kommer även i detta fall att vara Lennart Trankell.

9. Iordningställande av murar på planteringsbalkonger

På Brinckansidan, på plan 1, finns ett antal murförsedda balkonger. Dessa balkonger innehöll planteringslådor i trä.

I de flesta fall hade växterna i dessa planteringslådor, genom utebliven skötsel under Svenska Bostädertiden, vandrat till de saligas ängar. I några fall hade dock hyresgäster med tillgång till planteringslådorna tagit över skötseln.

Vid besiktning konstaterades att lådorna överlag var allvarligt rötskadade. Även murarna var allvarligt fuktskadade, bl.a. på grund av att murtäckningar saknades på många ställen.

För att komma till rätta med dessa problem revs balkonglådorna för att komma åt att renovera murarnas insidor. Murarna lagades och avfärgades och försågs med kröntäckningar i sten.

Samtidigt lagades trasiga murar vid entréerna på Brinckansidan samt försågs med kröntäckningar där sådana saknades.

För arbetena anlätades MBF Plattsättning och Entreprenad AB, med Matti Toivo som ansvarig.

10. Bänkar i entréer, växthus och terrasser på Brinckansidan

Entréerna, växthusen och de inre delarna av terrasserna på Brinckansidan värms med konvektorer. Konvektorernas utformning har gjort att de har utnyttjats som sittplatser, med risk för att konvektorerna ska lossna från sina väggfästen, med risk för allvariga vattenskador.

Den lösning styrelsen har valt innebär att bänkar monterats över konvektorerna, som skydd men också som sittplats.

Arbetet har utförts med hjälp av Konkret idé AB.

11. Upprustning av värmesystemen

Problemen med värmesystemet var vid föreningens bildande och övertagande av fastigheterna allmän kunskap bland de boende. Problemen kan i korthet beskrivas som ojämn temperaturfördelning mellan olika lägenheter samt i ett stort antal lägenheter ett mycket störande ljud från radiatorventilerna.

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 slutat och anlätade en konsult för en utredning om värmesystemen i våra fyra fastigheter.

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 visade sig också att reservdelar till utrustningen, i vissa fall, inte längre fanns att tillgå.

Styrelsen gav, under 2011, därför den konsult som genomförde besiktningarna i uppdrag att ta fram ett förfrågningsunderlag för entreprenader gällande Injustering, Styr och Rör.

I rörentreprenaden ingick också installationen av två fjärrvärmeundercentraler.

Anders Eriksson på företaget Värmex AB anlätades, tillsammans med Micke Bengs på Open System Group AB, för projektering och upphandling. Handläggare på Värmex var Andreas Gahm.

Upphandlingen under våren 2012 resulterade att följande entreprenörer anlätades för de tre entreprenaderna:

- **RÖR och INJUSTERING**, Krokhöjdens VVS AB med Hans Weichert som ansvarig
- **STYRSYSTEM**, NEA Teknik AB med Gunnar Ledström som ansvarig

För projektsamordning har föreningen anlätat Andreas Gahm, Värmex AB.

Andreas har också ansvarat för den nödvändiga, men omständiga, inregleringen, dvs arbetet med att ställa in reglerkurvan för just våra fastigheter. Rätt inställning är en garanti för rätt innetemperatur och en optimal energianvändning.

Det omfattande entreprenaderna påbörjades hösten 2012 och avslutades i mars 2013.

Efter det har följt en period med intrimningsarbeten och överlåtande till föreningens driftentreprenör Jourmontör AB, bl.a. med utbildning av Jourmontörs personal.

När detta skrivs kan vi konstatera att målsättningen att skapa rätt temperatur i de 333 lägenheterna samt lokalerna är väl uppfyllt i likhet med målsättningen att få bukt med ljudproblemen.

Föreningen har nu också ett databaserat modernt styrsystem för övervakning av bl.a. utrustningen i de 23 fläktrummen. I sinom tid kommer även andra funktioner att kunna anslutas, t.ex. tidstyrning av tvättstugor och takvärmeanläggningar.

I vilken mån de tre projekten även sänkt energianvändningen är för tidigt att uttala sig om. För det krävs energianvändningsdata från ytterligare en vinter. Det vi dock kan konstatera är att den kurva som styr värmen ligger lågt i samtliga utetemperaturområden, dvs rätt temperatur på värmevattnet till radiatorerna i förhållande till rådande utetemperatur för att inomhustemperaturen ska ligga på ca 21 grader.

12. Ommålning av yttertak

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

Vid senare besiktning visade det sig att yttertaken av plåt, på såväl Lehusensidan som Brinckansidan, var i akut behov av ommålning.

Efter upphandling utsågs Bång & Lewerth AB, med Marcus Bäck som ansvarig, till entreprenör.

Ommålningen genomfördes under 2012.

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

När den ekonomiska planen upprättades, i samband med ombildningen, var inte heller terrasserna 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 övriga tre terrassers tätskikt har konstaterats att de är i sådant skick att de måste åtgärdas, bl.a. på grund av läckage till underliggande lägenheter.

Ny trall och nya plank till terrasserna, beställdes från ELLPI BYGG AB, med Pelle Ehn som ansvarig. Vad gäller tätskikt och ommålning av fronter och pelare med överliggare pågår en upphandling av entreprenör, med hjälp av Byggsamordnare i Sverige AB, med Emanuel Ohlsson som ansvarig. Målsättningen är att dessa arbeten ska påbörjas under 2013.

14. Elektroniskt passagesystem

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, med hjälp av konsult, ett förfrågningsunderlag fram. Efter upphandling installerades ett sk elektroniskt 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 Grünwald och Lars Taberman som ansvariga.

Under 2012 har passagesystemet byggts ut till att omfatta även grovsoprum, miljörum och gemensamhetslokaler.

Under våren 2013 kommer gemensamhetslokalerna att bli bokningsbara via föreningens hemsida. Utrustningen passage finns redan på plats.

15. Upprustning av utemiljön, etapp 2 – Lehusgården

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

Under 2012 rustades Lehusgården. Gårdens två förrådsbyggnader, som disponerades av Fria Maria Skola, uppvisade allvarliga rötskador vilket medförde att de måste rivas.

Som ersättning byggdes ett nytt förråd och samtidigt förbättrades skolans entréförhållande.

För byggandet av förrådet anlätades ELLPI Bygg AB, med Pelle Ehn som ansvarig.

Växtligheten var som alla som besökt gården kunde konstatera i ett eländigt skick. Många års eftersatt underhåll hade satt sina spår.

Med hjälp av trädgårdsmästaren Meeri Nurmi, SBE Trädgårdsservice AB, gjordes en varsam upprustning och komplettering av växtmiljön. Några förvuxna träd fälldes i samband med upprustningen.

I samband med upprustningen åtgärdades också sandlådorna och lekutrustningen.

16. Hissar

I föreningen finns 20 stycken hissar, varav 17 stycken linhissar, en hydralhiss och två mathissar i Fria Maria Skola.

Våra hissar är nu ca 20 år gamla så i första hand har den normala förslitningen av t.ex. karmkontakter orsakat irriterande och kostnadskrävande stopp.

Under 2012 har arbetet inriktats på ett förebyggande underhåll för hissar med stor felprocent.

Vår hissentreprenör KM Hiss AB fortsätter under 2013 att steg för steg genomföra de enkla underhållsåtgärderna.

17. 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.

Styrelsen anlät därför arkitekt Anders Malm, tidigare chef på Stadsbyggnadskontoret med ansvar för planeringen av Södra Stationsområdet, för en analys av detaljplanen, ett nödvändigt underlag för att rätta ut de frågetecken som finns.

Styrelsen planerar att under 2013 ta ytterligare steg för att med hjälp av en fastighetsjurist försöka påverka ansvarsfrågorna i en för föreningen positiv riktning.

18. Gemensamhetsfrågor

Föreningen har två möteslokaler, "Kalaskulan" i 17/19 och "Möteslokalen" i 9/11. Ett par medlemmar har, på frivillig basis, ansvarat för uthyrning och tillsyn av dessa två lokaler.

I föreningen finns tre bastuanläggningar, öppna för samtliga föreningens boende. En bastu ligger 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.

Redan under 2011 bildades informella "terassgrupper" för de fyra terrasserna på Brinckansidan. Grupperna har ansvarat för "trivsel, ordning och reda". Grupperna har också ansvarat för kompletteringen av utemöbler.

En motsvarande grupp för Lehusgården är nu bildad och kommer att få samma inriktning som terassgrupperna, dvs att samla intresserade boende för "trivsel, ordning och reda". Gruppens arbete ligger i sin linda så där behövs att flera boende kring Lehusgården blir aktiva.

Även under 2012/13, höst och vår, har styrelsen arrangerat städdagar med skötsel av föreningens ca 4.000 m² mark. Dagarna har avslutats med "grillpartyn" på Lehusgården.

Under städdagarna har intresserade boende fått ägna stor kraft åt att rensa ut diverse prylar som, mot föreningens alla regler, placerats i trapphus och källargångar.

19. Information och hemsida

För att informera boende har styrelsen arbetat med "trapphusinformationen" på anslagstavlor och i hissar. Ambitionen har varit mycket hög, med ibland månatligt uppdatering av informationen.

Boendeinformation presenteras också fortlöpande på föreningens hemsida.

På hemsidan finns en möjlighet att registrera sig för föreningsinformation som e-post. Fortfarande har, förvånande nog, endast drygt hälften av föreningens boende utnyttjat denna möjlighet, vilket försvårar styrelsens möjligheter att snabbt nå ut med föreningsinformation.

20. Garage- och sopsamfälligheterna

Föreningen är medlem i de två samfälligheterna, en för sju parkeringsgarage och en för Södra Stations sopsugsanläggning. Dessa samfälligheter skapades i samband med Södra stationsområdets färdigställande i slutet av 1980-talet.

Föreningen har, genom ordföranden Jan Lindelöf, varit representerad i garagesamfällighetens styrelse.

De sju garagen, med 733 platser, som ingår i samfälligheten står inför omfattande upprustning av såväl bjälklag som belysning och målning. Under 2013 kommer dessa upprustningsarbeten att påbörjas.

Föreningen har ingen representation i sopsamfällighetens styrelse.

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

21. Samverkan mot brott

Redan 2011 engagerade sig styrelsen och boende i Närpolisens "Samverkan mot brott". Under 2012 har det arbetet legat i träda men nu återupptagits vid ett startmöte den 8 april.

22. Överlåtelse

Under 2012 har styrelsen haft att hantera 31 överlåtelse, vilket inneburit kontakter med såväl Valvet, mäklare som spekulanter.

Efter avslutade överlåtelse och upplåtelse har en särskild arbetsuppgift för styrelsen varit att informera de inflyttande.

23. Pågående projekt

När detta skrivs, i slutet av april, arbetar styrelsen med ett antal mindre och större projekt. De viktigaste av dem är:

- **Installation av takvärme.** För att förhindra istappsbildning vid takfötterna är en vanlig åtgärd att installera elslingor i ståndrännor, hängdrännor och stuprör. Med slingor förhindras personsador av fallande is och snö samtidigt som behovet av snöröjningen minskar. På Brinckansidan finns elslingor i ståndrännorna som nu efter 20 år till vissa delar slutat fungera. På Lehussidan saknas slingor. För att åtgärda dessa brister kommer styrelsen att anlita elkonsult för projektering och upphandling av elslingor. Målsättningen är att vi ska fungerande system till nästa vinter.

- **Handdukstorkar.** I föreningen finns handdukstorkar inkopplade på varmvattencirkulationen. Många av dessa handdukstorkar fungerar dåligt eller inte alls. I en konsultrapport konstateras att för att få systemet att fungera finns behov av utbyte av samtliga ventiler samt efterföljande injustering. Styrelsen har med hjälp av konsult påbörjat ett arbete för att få fram kostnader för att få systemet i stand, samtidigt som alternativt till upprustningen utreds.

- **Belysningsstyrning.** I föreningens entréer och källargångar finns ett mycket stort antal armaturer, alla dock utrustade med lågenergilampor och lysrör. Sedan föreningens start har dock funnits problem med en optimal styrning av belysningen. För att få lång livslängd på, speciellt de sk "fjärilslamporna" i väggarmaturerna, har belysningen tidvis varit tänd dygnet runt. Nu pågår ett arbete med att komma rätta med belysningsstyrningen, bl.a. genom utbyte av de sk trappautomaterna och trimning av befintlig styrautomatik, med bl.a. skymningsreläer.

- **Tidstyrning av tvättstugor.** Tidstyrningen av tvättstugorna har också varit ett problem då styrutrustningen, efter att Svenska Bostäder sålt sina fastigheter på Södermalm till tre olika föreningar, inte längre varit tillgänglig för föreningen. Här pågår ett arbete att koppla in styrningen på det datoriserade styrsystemet.

- **Övrigt.** I en förening av vår storlek pågår alltid mindre eller större reparationsarbeten, oftast på grund av naturlig förslitning men ibland även på grund av skadegörelse. Många av de enklare åtgärderna hanteras av Vita Fläckens personal men till och från behövs specialister tillkallas, t.ex. för låsarbeten och klottersanering.

Det finns också en rad driftåtgärder som naturligt är en del av vardagen i fastigheter av vår typ. Filter i fläktar behöver bytas ut för att säkra luftkvaliteten, fläktremmar behöver bytas ut och fläktar behöver rengöras i föreningens 23 fläktrum.

Med det nya styrsystemet underlättas det arbetet då personalen från Jourmontör, ansvarig för ronderingen, inte behöver besöka fastigheterna med samma intervall som innan systemet installerades.

24. Kommentarer till årsredovisningen

Resultaträkning

Årets resultat på -1.780.437 kronor var en förbättring med 891.040 kr jämfört med 2011.

Grunden till det förbättrade resultatet lades genom att föreningens intäkter ökade med 1.493.416 kronor. Detta skedde främst genom en avgiftshöjning med 56 kronor per kvadratmeter vilket gav föreningen en intäktsökning med 1.386.943 kronor. Även övriga intäkter bidrog med en ökning med 267.761 kronor vilket var resultatet av en försäkringsersättning för källarbranden på FBK 22.

Samtidigt minskade hyresintäkterna från bostäderna med 219.428 kronor på grund av ombildning av två hyreslägenheter till bostadsrätter.

Rörelsens kostnader på 14.481.293 kronor var en ökning med 633.836 kronor, jämfört med 2011 som främst beror på följande:

- Reparation och underhåll/repARATIONER Källare: 285.328 kronor, sanering efter branden i källaren Fatburs Kvarngata 24, en kostnad som sedan ersattes av försäkringsbolaget men ersättningen bokas som intäkt, se ovan.
- Taxe- och avtalsbundna kostnader/UPPvärmning: 331.445 kronor.
- Personalkostnader: 236.767 kronor, styrelsearvodet för 2011 avser egentligen 2010 som inte var ett fullt verksamhetsår.
- Övriga förvaltningskostnader/tomträttsavgäld: 227.200 kronor, tomträttsavgälden höjdes 2009 men en rabatt erhöles under de två första åren. Full avgift gäller fr.o.m. 1 juli 2011.
- Övriga förvaltningskostnader/förvaltning tillkommande arbeten: 136.329 kronor, främst tid avseende projektledning och förhandling i hyresfrågor.
- Övriga förvaltningskostnader/försäkring: 83.497 kronor, höjd premie på grund av ökat antal fuktskador och skadegörelse.
- Avskrivningar: 66.536 kronor, högre på grund av aktivering av inköpta tvättmaskiner under 2011.

En del av de här kostnadsökningarna har motverkats av lägre kostnader för bland annat:

- Fastighetskostnader/snröjning/sandning: 315.300 kronor, billigare och effektivare avtal genom anlitannde av Vita Fläcken. En ej helt korrekt jämförelse då en del av 2011 års kostnader avser 2010.
- Taxe- och avtalsbundna kostnader/sophämtning och grovsopor: 286.843 kronor, färre sopstopp och bättre ordning i grovsoprummen genom tillsyn av Vita Fläcken.

Föreningens långfristiga lån på 126 miljoner har även under 2012 legat med helt rörlig ränta vilket har visat sig vara gynnsamt och inneburit minskade räntekostnader med 229.685 kronor jämfört med 2011.

Investeringar

Vid övertagandet av fastigheterna 2010 gjordes en beräkning av eftersatt underhåll på 16.578.400 kronor som lades till byggnadens värde på tillgångssidan och motsvarande belopp som avsättning på skuldsidan. I slutet av år 2012 hade 14.537.532 kronor investerats i fondens olika budgeterade projekt, se tabell 1 nedan, vilket gav ett utgående saldo på 2.040.868 kronor. Se även not 7.

När det gäller projekt 610 "Värme" så har kostnaden för det projektet på grund av utökad omfattning väsentligt överstigit de 3.250.000 kronorna som avsattes.

Överstigande kostnad vid årets slut 2.694.996 kronor har bokats på tillgångssidan som "pågående fastighetsförbättringar" bland anläggningstillgångarna, se not 5. När projektet är klart kommer kostnaden för den delen att aktiveras och skrivas av på 20 år. Den totala kostnaden för värme projektet beräknas till 8.691.277 kronor varav 5.441.277 kronor kommer att aktiveras.

Tabell 1. Fond för yttre underhåll	IB 2010	Nerlagda	UB 2012
		Kostnader	
110 Skalskydd/uppg. Dörrfunktion	1 460 000	-1 891 789,2	-431 789
210 Hyresrätter/renov. Lgh	2 050 000	-1 624 365,0	425 635
230 Hyresrätter/renov badrum	525 000	-581 731,0	-56 731
310 Utemiljö/upprustning skolgården	390 000	-621 630,9	-231 631
320 Upprustning Lehus gården	1 200 000	-469 872,6	730 127
330 Entrè 17/19	120 000	0,0	120 000
340 Entrè 9/11, 21/23, 25/27	360 000	-290 633,0	69 367
350 Entre vid 28:an	50 000	-44 407,0	5 593
360 Upprustning utemiljö socklar	100 000	-271 724,5	-171 725
370 Terrasser 9/11, 21/23, 25/27	450 000	-279 860,8	170 139
410 Gemensamhetsutrymmen Inre UH	205 000	-687 954,2	-482 954
610 Värme	3 250 000	-3 250 000,6	-1
710 Tak/om målning Lehussidan	700 000	-776 662,8	-76 663
720 Tak/om målning Brinckansidan	1 100 000	-950 931,5	149 068
730 Vinterträdgård 9/11, 17/19, 25/27	225 000	-215 126,0	9 874
740 Klimat brandluckor	180 000	-416 711,3	-236 711
750 Motorer klimat/brandgasluckor	263 808	0,0	263 808
940 Vent/OVK fria Maria skola	350 000	-445 132,5	-95 132
950 Vent/OVK FTX lgh 9/11, 17/19	575 000	-1 054 506,9	-479 507
960 Hissar	275 000	-664 492,0	-389 492
Bygglov	609 680	0,0	609 680
Tvättstugor	1 201 798	0,0	1 201 798
Miljö	100 000	0,0	100 000
Övrigt	838 114	0,0	838 114
Totalt	16 578 400	-14 537 532	2 040 868

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En förutsättning för en god föreningsekonomi på lång sikt är att intäkterna täcker de årliga drifts- och underhållskostnaderna samt avsättningen till underhållsfonden, utifrån föreningens underhållsplan. För att föreningen under 2013 ska kunna närma sig detta mål höjdes den gemensamma årsavgiften med 75 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta från och med den 1 januari 2013. Detta ger föreningen en årlig intäktsökning med drygt 1,8 miljoner kronor.

För att ytterligare öka intäkterna så har avtalet med Fria Maria skola omförhandlats under våren och kommer från och med 1 oktober att ge en höjd hyresintäkt med 155.000 kronor per år.

Avtalet med Open Net som sköter driften av vårt fibernät har också omförhandlats och förväntas ge en årlig inkomstökning med ca 60.000 kronor.

Under våren 2013 har föreningen flyttat lånen på 126 miljoner från Nordea till SEB vilka offererade de bästa villkoren.

Hela lånebeloppet är nu bundet på olika löptider från 1-7 år till en genomsnittlig ränta på 2,80 % och en genomsnittlig bindningstid på 4 år. De nya lånevillkoren innebär en sänkning av föreningens räntekostnader med ca 330.000 kronor.

Trots ovan nämnda förändringar pekar budgeten för 2013 på ett minusresultat på ca 700.000 kronor. Detta beror främst på att vi från och med 2013 måste börja budgetera en kostnad/avsättning på ca 1 miljon kr per år i resultatet för underhållsfonden. Dessa kostnader har fram till nu "tagits" av fonden för yttre underhåll som skapades vid föreningens förvärv av fastigheten 2010 och som därför inte har påverkat resultatet.

Det saldo som finns kvar i fonden planeras att användas under 2013 till ventilationsåtgärder på Lehussidan och nya tätskikt på läckande terrasser på Brinckansidan.

Ekonomi

Nyckeltal

	2012	2011	2010
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	588	532	481
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 201	5 211	8 049
Elkostnad / kvm total yta	40	42	47
Värmekostnad / kvm total yta	122	109	108
Vattenkostnad / kvm total yta	19	20	20

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 077 581
Årets resultat	-1 780 437
Totalt	-4 858 018

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

Reserveras i fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-4 858 018
Summa	-4 858 018

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	20 450 714	18 957 298
Rörelsens intäkter		20 450 714	18 957 298
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-1 326 968	-1 323 203
Reparationer och underhåll		-1 533 237	-1 420 717
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-5 881 051	-5 920 585
Personalkostnader		-377 260	-140 493
Övriga förvaltningskostnader		-4 688 662	-4 389 323
Fastighetsskatt		-674 115	-653 136
Rörelsens kostnader		-14 481 293	-13 847 457
Resultat före av- och nedskrivningar		5 969 421	5 109 841
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-4 001 928	-3 935 392
Rörelseresultat		1 967 493	1 174 449
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	116 147	247 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 864 077	-4 093 762
Resultat efter finansiella poster		-1 780 437	-2 671 477
Resultat före skatt		-1 780 437	-2 671 477
Årets resultat		-1 780 437	-2 671 477

P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	760 436 471	764 287 021
Pågående fastighetsförbättringar		2 669 996	-
Maskiner och inventarier		1 277 402	1 152 242
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>764 383 869</u>	<u>765 439 263</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>764 383 869</u>	<u>765 439 263</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran hyror och avgifter	6	4 780	5 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 432 056	1 203 675
Övriga fordringar		468	463
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 437 304</u>	<u>1 209 176</u>
Kassa och bank		<u>4 159 240</u>	<u>7 986 934</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 596 544</u>	<u>9 196 110</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>769 980 413</u>	<u>774 635 373</u>

P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		642 696 410	635 326 013
Fond för yttre underhåll		2 040 868	11 265 410
Summa bundet eget kapital		<u>644 737 278</u>	<u>646 591 423</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad resultat		-3 077 581	-406 104
Årets resultat		-1 780 437	-2 671 477
Summa ansamlad förlust		<u>-4 858 018</u>	<u>-3 077 581</u>
Summa eget kapital		<u>639 879 260</u>	<u>643 513 842</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		126 000 000	126 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>126 000 000</u>	<u>126 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	9		
Leverantörsskulder		1 771 303	1 760 061
Skatteskulder		75 407	108 856
Förutbetalda hyror och avgifter		753 222	1 904 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 498 409	1 325 892
Övriga kortfristiga skulder		2 812	22 263
Summa kortfristiga skulder		<u>4 101 153</u>	<u>5 121 531</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>769 980 413</u>	<u>774 635 373</u>

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>193 000 000</u>	<u>193 000 000</u>
	193 000 000	193 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

f

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 780 437	-2 671 477
Avskrivningar	4 001 928	3 935 392
	<u>2 221 491</u>	<u>1 263 915</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 221 491	1 263 915
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-228 128	-49 084
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	-1 020 378	1 425 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	972 985	2 640 451
Investeringsverksamheten		
Investeringar / Eftersatt underhåll enl. yttre fond vid förvärv	-9 224 542	-5 312 990
Investering i fastighet	-	-62 550
Pågående ombyggnad/värmeanläggning	-2 669 996	
Inventarier/ Tvättstugor	-276 538	-850 000
Installationer/låssystem	-	-387 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 198 091	-3 972 331
Finansieringsverksamheten		
Amortering av fastighetslån	-	-67 000 000
Inbetalda insatser	7 370 397	10 716 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 370 397	-56 283 876
Årets kassaflöde	-3 827 694	-60 256 207
Likvida medel vid årets början	7 986 934	68 243 141
Likvida medel vid årets slut	4 159 240	7 986 934

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

	2012-12-31	2011-12-31
Hyresintäkter bostäder	2 397 049	2 616 478
Hyresintäkter lokaler	2 458 320	2 362 198
Hyresintäkter p-platser och garage	669 984	707 384
Årsavgifter bostäder	14 255 272	12 868 329
Kabel-tv avgifter	182 804	183 385
Övriga intäkter	487 285	219 524
	20 450 714	18 957 298

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	166 872	148 222
Förbrukningsinventarier	12 388	5 679
Fastighetsskötsel	149 406	388 182
Snöröjning/sandning	93 575	408 875
Städning/hyrmattor	665 077	98 877
Besiktningkostnader	36 747	30 680
Övriga köpta tjänster	178 291	234 361
Interna administrativa kostnader	24 613	8 326
	1 326 969	1 323 202

Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer hyresbostäder	19 192	58 579
Reparationer bostäder bostadsrätt	5 470	-
Reparationer hyreslokaler	20 899	16 242
Reparationer vitvaror	56 005	-
Reparationer trapphus	12 637	-
Reparationer källare	285 328	-
Reparationer tvättutrustning	60 306	289 572
Reparationer övr gemensamma utrymmen	13 519	-
Reparationer VA/sanitet	115 672	221 251
Reparationer värme	26 892	5 809
Reparationer ventilation	52 632	26 666
Reparationer el	113 724	66 599
Reparationer hissar	327 819	86 098
Reparationer Tv/porttelefon	113 686	182 113
Reparationer tak	14 941	-
Reparationer fönster	5 505	18 509
Reparationer balkonger	-	1 206
Övriga reparationer	21 472	96 384
Underhåll lokaler	-	21 500
Underhåll tvättutrustning	47 681	-
Underhåll VA/sanitet	72 792	-
Underhåll värme	-	44 100
Underhåll ventilation	-	18 023
Underhåll el	-	17 585
Underhåll hissar	139 070	218 312

P

Underhåll tak	-	32 169
Underhåll övrigt	7 995	-
	<u>1 533 237</u>	<u>1 420 717</u>

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	1 084 933	1 172 680
Uppvärmning	3 344 724	3 013 279
Vatten och avlopp	530 582	555 256
Sophämtning	347 820	538 496
Grovsopor	293 023	433 560
Kabel-TV/bredband	235 599	207 314
Övriga driftkostnader	44 370	-
	<u>5 881 051</u>	<u>5 920 585</u>

Personalkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	272 135	76 090
Projektarvoden	32 568	32 568
Arbetsgivaravgifter	72 557	31 835
	<u>377 260</u>	<u>140 493</u>

Övriga förvaltningskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning, fasta avtal	654 137	902 985
Förvaltning, tillkommande arbete	189 635	53 306
Fastighetsförsäkring	295 737	212 240
Tomträttsavgäld	3 301 000	3 073 800
Revisionsarvode extern revisor	53 988	37 468
Övriga förvaltningskostnader	73 398	47 105
Bankkostnader	10 690	11 354
Advokatarvoden	15 563	10 142
Tidningar och tidskrifter	10 469	16 184
Medlemsavgifter	9 432	9 453
Hemsida	40 564	12 482
Övriga externa kostnader	34 049	2 804
	<u>4 688 662</u>	<u>4 389 323</u>

Fastighetsskatt

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	674 115	653 136
	<u>674 115</u>	<u>653 136</u>

P

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter bank	116 142	247 835
Intäktsränta skattekonto	5	1
	<u>116 147</u>	<u>247 836</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	3 861 524	4 091 628
Räntekostnader skattekonto	-	1 409
Räntekostnader, övriga	2 553	725
	<u>3 864 077</u>	<u>4 093 762</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	770 110 000	3 850 550	0,5 %	-9 673 529	760 436 471
Pågående omb/värmeanl.	2 669 996				2 669 996
Inventarier & verktyg	1 126 538	112 654	10%	-197 654	928 884
Installationer/värmeväxl	387 242	38 724		-38 724	348 518
	<u>774 293 776</u>	<u>4 001 928</u>		<u>-9 909 907</u>	<u>764 383 869</u>

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

Kundfordringar

Kundfordringar	2012-12-31	2011-12-31
Hyres och avgiftsfordringar	4 780	5 038
	<u>4 780</u>	<u>5 038</u>

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	247 866	128 852
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	88 323	87 994
Kabel-TV kv 1	21 620	21 545
Multicom Security jan-juni	4 751	4 496
Tomträttsavgäld kv 1	825 250	825 250
Sopsug kv 1	86 955	-
AB Stokab	33 419	33 419
Hymattor jan	4 745	5 420
Sopsug kv 1	-	94 860
HF-faktura 15166	-	563
Rest. betalad insatser	-	1 276
Utbetalningsavi skattekonto	7 279	-
Jourmontör Securitas kv 1	38 741	-
Jourmontör Securitas	2 546	-
Krdeitfaktura Valvet	22 500	-
KM Hiss 6 m	34 500	-
Open Net 2012	13 561	-
	1 432 056	1 203 675

Övriga fordringar

Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skatter/avgifter	468	463
	468	463

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2012-01-01	623 695 377	11 630 636	11 265 410	-406 104	-2 671 477
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	4 516 275	2 854 122			
Disposition enl årsstämmobeslut				-2 671 477	2 671 477
Utnyttjad yttre fond 2012			-9 224 542		
Årets resultat					-1 780 437
Vid årets slut	628 211 652	14 484 758	2 040 868	-3 077 581	-1 780 437

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	2012-12-31	Förändring	2011-12-31
Fastighetslån	-16 000 000	-	-16 000 000
Fastighetslån	-20 000 000	-	-20 000 000
Fastighetslån	-32 000 000	-	-32 000 000
Fastighetslån	-32 000 000	-	-32 000 000
Fastighetslån	-26 000 000	-	-26 000 000
	-126 000 000	-	-126 000 000

Lånevillkor

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
	-16 000 000	2,69%	3 m
	-20 000 000	2,69%	3 m
	-32 000 000	2,69%	3 m
	-32 000 000	2,69%	3 m
	-26 000 000	2,69%	3 m
	-126 000 000		

Redovisad räntesats gäller per 2012-12-31.
Samtliga lån är amorteringsfria fram till 2015-08-12

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Leverantörsskulder	1 771 303	1 760 061
	1 771 303	1 760 061

Skatteskulder

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Skatteskuld	1 327 251	653 136
Betald preliminär skatt	-1 251 844	-544 280
	75 407	108 856

Förutbetalda hyror och avgifter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	753 222	1 904 459
	753 222	1 904 459

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	481 650	545 515
Fjärrvärme dec	570 000	366 600
Elektricitet dec	235 100	216 000
Vatten och avlopp	53 000	39 600
Grovsophämtning dec	3 020	
Sopstopp dec	13 288	
Revisionsarvode	40 000	40 000
Upplupna arvoden	32 568	-
Upplupna sociala avgifter på arvoden	10 233	-
Snö och halkbekämpning dec 2010	43 001	
Solidlås		118 177
Hissreparation dec	3 488	
Juridisk konsult dec	9 000	
Jourmontör dec	4 061	
	1 498 409	1 325 892

10

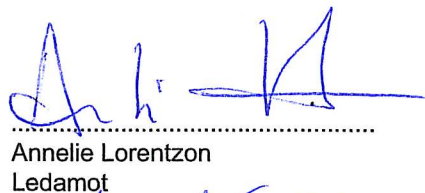
Övriga kortfristiga skulder

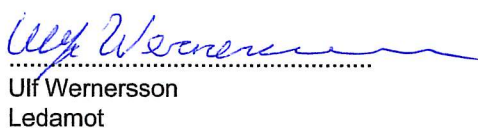
	2012-12-31	2011-12-31
Momsskuld	2 812	2 258
Personalskatt / sociala avgifter	-	20 005
	<u>2 812</u>	<u>22 263</u>

Underskrifter

Ort och datum Stockholm 25 april 2013


.....
Jan Lindelöf
Styrelseordförande


.....
Annelie Lorentzon
Ledamot


.....
Ulf Wernersson
Ledamot


.....
Lars Nordström
Ledamot


.....
Fredrik Karlsson
Ledamot


.....
Katti Mangdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2013


.....
Per Gustafsson
Auktoriserad revisor/KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2012.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret. 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2012.

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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldig 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 mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2013



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor