

Årsredovisning för
Brf Brinckan-Lehusen
769619-4286

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Tilläggsupplysningar	14
Upplýsningar till resultaträkning	14-15
Upplýsningar till balansräkning	16-18
Underskrifter	19

Handwritten signatures and initials:
Cav, Carl, Loh, AB

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Brinckan-Lehusen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 13 oktober 2008 och den ekonomiska planen den 1 april 2010. 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 centrala Stockholm och uppfördes mellan år 1991 och 1992. Föreningen äger fastigheterna med tomträtt.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Folksam där föreningen även har tecknat ett bostadsrättstillägg för alla bostadsrättsinnehavare.

Styrelse

Styrelsen har, sedan ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2015 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Lars Nordström	Ordförande
Jan Lindelöf	Vice ordförande
Anna Björklund	Sekreterare
Ann Lindblad	Ledamot
Ulf Wernersson	Ledamot
Ola Ragnar Liljemark	Ledamot
Henrik Mungenast	Ledamot
Anders Niska	Suppleant
Elisabeth Almgren	Suppleant
Magnus Sundberg	Suppleant

- Styrelsens mål är att på lång sikt skapa förutsättningar för en god boendekonomi för föreningens medlemmar samt att vara en professionell hyresvärd för bostads- och lokalhyresgäster.
- Styrelsens arbete är inriktat på att vara strategisk beslutande och inte operativ.
- Den dagliga operativa driften av föreningen sköts av de tekniska och administrativa förvaltarna, Borg & Merio och Velvet, utifrån upprättade avtal och styrelsens beslut.
- Styrelsen har en skriftlig arbetsordning som beskriver hur styrelsearbetet ska genomföras.
- För att underlätta styrelsearbetet har arbetet fördelats i tre arbetsutskott, Förvaltning, Gemensamhet och Ekonomi. Utskottens uppgift har varit att driva och förbereda ärenden inom respektive område inför beslut i styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Suppleanterna har deltagit i styrelsens arbete och har haft rätt att delta vid samtliga styrelsemöten.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen fastställs årligen vid föreningsstämman.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.
- Föreningen är ansluten till branschorganisationerna, Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.
- Styrelsen kan kontaktas via mail till styrelsen@brinckanlehusen.se och genom styrelsens och föreningens brevlåda Fbk 25/27.

Revisorer

KPMG, Per Gustafsson

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2015 haft följande sammansättning, Christel Antoft Granwald, Åsa Göransson och Stefan Rosengren (sammankallande).

Finansiering

I slutet av 2015 hade föreningen 119 miljoner i lån hos SEB enligt följande:

Lån	Ränta	Löptid år
29 000 000	0,59%	3 mån
30 000 000	2,53%	2016-04-28
30 000 000	2,74%	2018-04-28
30 000 000	3,39%	2020-04-28
119 000 000	2,31%	

Lånen löper utan amorteringskrav.

Information om fastigheterna

Föreningens fyra byggnader uppfördes under åren 1991-1992 och är i normalt skick för byggnadsåret. Byggnaderna har en total yta av 27 344 kvadratmeter varav 25 983 kvadratmeter är lägenheter och 1 361 kvadratmeter lokaler. Tomtarean är 14 406 kvadratmeter upplåten med tomträtt. Fastigheterna innehåller 333 lägenheter som i slutet av 2015 bestod av 309 bostadsrätter och 24 hyresrätter.

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "AB" and a date "10".

Vid årets slut var fem lokaler uthyrda till externa företag enligt följande:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t o m
Fbk 30 Fria Maria barnskola Ek. för.	650	2016-09-30
Fbk 28 Fria Maria barnskola Ek. för.	601	2016-09-30
Fbk 13 Taxus Redovisningsbyrå AB	55	2017-09-30
Fbk 15 Kock. in AB	43	2018-09-30
Fbk 24 AB Stokab (antenn)	12	2032-04-01
S:a	1 361	

För att sköta den dagliga driften av fastigheterna har föreningen ett antal avtal med olika företag. Bland de olika avtalen kan nämnas följande:

- Einar Mattson (Borg & Merio från och med den 1 Jan 2016), Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Valvet, ekonomisk och administrativ förvaltning
- Jourmontör, felanmälan och akuta reparationer på kvällar och helger.
- Vita fläcken, städning, yttre miljö och snöröjning.
- Man Kan, ansvarar för reparation och underhåll av hissarna.
- Hans Andersson, hämtning av grov- och miljösoopor
- Stuvsta vitvaruservice, service av tvättmaskinerna.
- Axlås, hanterar lås, taggar och nycklar.

Samfälligheter

Föreningen är medlem i två av de samfälligheter som bildades i samband med att staden fastställde planen för Södrastationsområdet; en samfällighet för Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning, med cirka 720 platser och en samfällighet för områdets sopsugsanläggning.

Föreningen ingår också, med 40 procent, i den gemensamhetsanläggning som bildats mellan staden, föreningen och Stockholmshus 37, för stickgatan Fatburs Kvarngata 12 till 18. Även för gatumarken bortom vändplanen mot Fatburs Brunnsgratan finns en gemensamhetsanläggning bildad, där föreningen samarbetar med Lennart Ericssons Fastigheter AB.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 486 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 24 (22) överlåtelser skett och 1 (1) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 4 (4) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på för närvarande 1108 kronor. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 443 kronor.

Handwritten signatures and initials:
 16/1
 17/3
 18/1
 19/1

Gemensamma utrymmen

Föreningen har fem gemensamma lokaler som utnyttjas enligt följande:

- Fbk 11 Samlingslokal
- Fbk 19 Samlingslokal/Kalaskulan (ombyggd till lägenhet 2016)
- Fbk 21 Styrcentral/ritningsrum
- Fbk 25 Styrelserum
- Fbk 30 Förråd

Dessutom används fem förråd som gemensamma lokaler av föreningens medlemmar.

- Fbk 11 Pingisrum
- Fbk 11 Målrum
- Fbk 17 Läsrum/bibliotek
- Fbk 17 Gym
- Fbk 19 Bytesrum

Under kvällar från klockan 16.00 samt under helger kan föreningens medlemmar utnyttja gymnastiksalen i Fria Maria skola. I föreningen finns även tre bastuanläggningar; två i anslutning till terrasserna på Fbk 21/23 och Fbk 25/27 (ombyggd till lägenhet 2016) samt ytterligare en i anslutning till gymnastiksalen på Fbk 30 som ingår i Fria Maria skolas lokaler. På Brinckansidan finns fyra terrasser som är öppna för samtliga medlemmar.

Föreningsinformation

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 har hemsidan 975 prenumeranter. Som komplement till hemsidan arbetar styrelsen även med utskick i brevlådor, anslag i trapphusen och hissar.

Gemensamhetsgruppen

Under året har flera aktiviteter genomförts för föreningens medlemmar. Bland annat anordnades en gemensam städdag av den yttre miljön då medlemmarna hjälptes åt att rensa gator, rabatter och gräsmattor. Under hösten genomfördes också en rundvandring i föreningens lokaler för nya föreningsmedlemmar. Strax innan jul hölls ett möte där bland annat föreningens ekonomi presenterades samt en ny logotype och grafisk profil för föreningen. Information lämnades också om vikten av ett brett medlemsdeltagande på föreningens årsstämmor. Dessutom har ett möte hållits med lokalansvariga för föreningens gemensamhetslokaler med syfte att bibehålla en god kvalitet på lokalerna. Arbeta pågår med att ta fram en ny hemsida.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 21 maj 2015 på Åsö Gymnasium med 58 medlemmar närvarande. Protokoll från stämman finns på föreningens hemsida.

Renovering av garage

Garagesamfällighetens planerade renovering av garagen påbörjades under 2015 och förväntas pågå under fem år. Av det beslutade kapitaltillskottet på 5,94 miljoner som vår förening måste skjuta till för att finansiera renoveringen kommer föreningen att betala 905 tkr under våren 2016.

Årsavgiften

Årsavgiften höjdes med 25 kronor per kvadratmeter och år från och med den 1 januari 2015. Höjningen gav föreningen en ökad intäkt med ca 600 tkr per år. Den främsta anledningen till höjningen var att kompensera för inkomstbortfallet från Garagesamfälligheten på grund av renoveringen.

Föreningens lån

Föreningen har under året sålt en tidigare hyresrätt som bostadsrätt och därigenom kunnat amortera fyra miljoner på föreningens lån, se not 11. Under våren 2016 kommer ytterligare tre lägenheter att säljas av föreningen, två från ombyggnaden av bastun i Fbk 25/27 och samlingslokalen "Kalaskulan" i Fbk 17/19 och en tidigare hyresrätt. Försäljningarna kommer att göra det möjligt att amortera cirka 8 miljoner kr på lånen.

Under april 2016 kommer ett av de bundna lånen på 30 miljoner att löpa ut och omförhandlas. Med dagens räntenivå bedömer styrelsen att räntekostnaden för det lånet kan sänkas med cirka 450 tkr per år.

Teknisk förvaltning

Under hösten 2015 gjordes en ny upphandling av den tekniska förvaltningen. Efter utvärdering av anbudena tecknades avtal med Borg & Merio AB från och med den 1 januari 2016. Genom att välja ett mindre företag som teknisk förvaltare vill styrelsen, förutom en kostnadsänkning, även uppnå en mer praktisk och jordnära förvaltning.

Ombyggnad Bastu och Kalaskulan

På föreningsstämman i maj 2015 beslutades att bastun på Fbk 25/27 och samlingslokalen Kalaskulan på Fbk 17/19 skulle byggas om till lägenheter. Ombyggnaden påbörjades i mars 2016 och styrelsen räknar med att försäljningen av de två nya lägenheterna ska vara klar i slutet av maj 2016.

Förslag till ökade intäkter

Föreningsstämman i maj 2015 beslutade att ge styrelsen i uppdrag att se över möjligheten att utnyttja föreningens gemensamma utrymmen och lokaler för att generera ökade intäkter. För uppgiften har styrelsen anlitat en arkitekt som har sammanställt ett antal möjligheter. Styrelsen kommer att presentera olika möjligheter för medlemmarna under 2016.

Upplåtelse av planteringsytor

Föreningsstämman i maj 2015 beslutade att bifalla en medlemsmotion om upplåtelse och försäljning av planteringsytor i angränsning till fem medlemmars balkonger. Försäljningen av planteringsytorna beräknas vara klar i slutet av april 2016.

Brand

En lägonhetsbrand inträffade i Fbk 17 under försommaren som innebar att föreningen fick sanera tre lägenheter plus åtgärder i trapphuset. Den totala kostnaden för insatsen blev 1 029 tkr som nästan helt täcktes av föreningens försäkring, ersättningen från Folksam blev 1 000 tkr.

Säkerhetsprojekt

Säkerheten i fastigheterna har förstärkts genom montering av nya brytskydd på utsatta dörrar och galler för vissa fönster. Ett projekt har startat på en del av Lehussidan med målet att förbättra den inre säkerheten genom installation av ett nytt låssystem till källardörrarna

2016
Lokala
Kv 1
A33

och samtidigt dela upp förråden i olika låssektioner. Projektet kommer att utvärderas under våren för att sen rullas ut i alla husen.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under året har styrelsen drivit ett projekt med målet att föreningen skall uppfylla lagkraven gällande systematiskt brandskyddsarbete. En översyn av fastigheternas brandskydd har genomförts och uppdagade brister har åtgärdats.

Ny föreningslogga

Styrelsen har tagit fram en ny logotype som en samlande symbol för föreningen. Loggan pryder första sidan i kallelsen.

Lokalkontrakt

Den kommersiella lokalen på Fatburs kvarngata 15 som har stått outhyrd en längre tid blev äntligen uthyrd i slutet av 2015 till Kock. In AB. Det innebär att föreningen inte har några vakanser bland lokalerna i slutet av 2015.

Hyreskontraktet med Fria Maria skola som löper fram till slutet av september 2016 har sagts upp för omförhandling. I slutet av 2015 presenterades ett nytt avtal för skolan och är under förhandling som väntas bli klar innan sommaren.

Stadgeändring vid andrahandsuthyrning

Den föreslagna stadgeändringen om att föreningen kan ta ut en avgift på högst tio procent av ett prisbasbelopp per år vid andrahandsuthyrning, blev antagen genom att den för andra gången blev godkänd av föreningens stämma vid stämman i maj 2015.

Redovisningsprinciper

Föreningen har valt att fortsätta med regelverket K2 även under 2015 och 2016 i väntan på att den utredning som är tillsatt för att se över redovisningsprinciperna för bostadsrättsföreningar blir klar i början av 2017.

Resultat och kassaflöde

Årets resultat

Årets nettoomsättning ökade med 568 tkr jämfört med 2014 vilket främst berodde på den höjda avgiften med 25 kr per kvm och år, motsvarande en intäktsökning med ca 600 tkr (se not 3). På minussidan hittar vi främst sänkta garageintäkter. Även i år fick vi en engångsintäkt i form av en försäkringsersättning, en miljon kr från Folksam för att täcka våra kostnader för branden på Fbk 17. Förra årets ersättning avsåg en stor fuktskada på Fbk 32.

På kostnadssidan är det fastighetskostnaderna som sticker ut med en ökning med 3 981 tkr, vilket i sin tur till stor del beror på att kostnaden för planerat underhåll har stigit med 3 359 tkr (se not 4). Planerat underhåll är den kostnad som varierar mest över åren och som därför till stor del styr variationen i resultatet. Hur stor kostnaden blir för planerat underhåll respektive år styrs av föreningens underhållsplan där de olika åtgärderna finns planerade 15 år framåt. Kostnaderna för reparationer har belastats med 1 029 tkr för saneringen av skadorna efter branden men ligger trots detta nästan i linje med föregående år vilket beror på att vi då hade en stor vatten/fuktskada som kostade 1 084 tkr att åtgärda.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "led", "AB", and "AB3".

Genom lägre ränta på lånedelen med tre månaders löptid och genom amorteringen med 4 miljoner (se not 11) har räntekostnaderna minskat med 397 tkr jämfört med föregående år.

Främst på grund av de betydligt högre kostnaderna för planerat underhåll så noterar vi en försämring av årets resultat med -3 273 tkr jämfört med 2014.

Om vi tittar på föreningens kassa och bank (se balansräkning sidan 12) ser vi att den har haft en negativ utveckling under 2015, kassan har minskat med 569 tkr. Förklaringen till detta finner vi i kassa och bank analysen, bilaga 1, där det framgår att föreningen har genererat ett positivt tillskott på 5 403 tkr till kassan från den löpande verksamheten. Av de pengarna har vi sedan använt -5 719 tkr till investeringar och planerat underhåll. Slutligen under finansieringsverksamheten har vi fått ett tillskott till kassan på 3 703 tkr genom att föreningen har sålt en lägenhet, pengar som vi sedan har använt till att amortera 4 000 tkr på lånen. För att undvika att kassan minskar får inte den årliga investeringsverksamheten vara större än kassaflödet från den löpande verksamheten, vilket var fallet under 2015, om inte underskottet finansieras med ökad upplåning eller eventuella intäkter från föreningens försäljning av hyreslägenhet till bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Trots de över åren negativa resultaten efter finansiella poster så har flera viktiga finansiella nyckeltal varit stabila eller utvecklats positivt, se sidan 10. Soliditet, kassa och summa eget kapital har legat kvar på ungefär samma nivå, föreningens lån har minskat under åren och därmed även belåningsgrad och lån per kvm bostadsrättsyta, som efter årets amortering är nere på låga 4 888 kr per kvm.

Detta har varit möjligt genom att kassaflödet trots de negativa resultaten har varit tillräckligt för att till stor del täcka alla årliga utgifter, inklusive investeringsverksamheten, utan ökad upplåning. Intäkterna från försäljningen av hyreslägenheter till bostadsrätter, sammanlagt sju stycken under åren, har också bidragit till att täcka utgifterna men främst har de kunnat användas till att amortera på lånen.

Styrelsens målsättning och utgångspunkt när föreningens avgiftsnivå ska fastställas är dels att kassaflödet på lång sikt ska vara tillräckligt för att täcka de löpande utgifterna, inklusive planerat underhåll och investeringar, utan ökad upplåning; dels att intäkterna från försäljningen av hyreslägenheter till bostadsrätter skall användas till att amortera på lånen.

Planerat underhåll och investeringar

Underhållsplan

Sedan 2013 sköts det planerade underhållet med utgångspunkt från en 15-årig plan. Planen, som upprättats efter uppmätningar och besiktningar, bryts årligen ner till en projektlista.

Under 2015 har följande projekt genomförts:

- Utbyte av sex FTX-aggregat (mekanisk ventilation).
- Stamspolning
- En översyn av fastigheternas brandskydd
- Utbyte av motorer till rökgasluckor Fatburs Kvarngata 9/11 och 17/19

ca ca
 utvärsk 4m
 17/19
 17/19

- Renovering av tvättstuga i 9/11
- Utbyte av torktumlare i Brinckansidans fyra tvättstugor
- Renovering av trappa, från Fatburs Kvarngata 28/30 ner till Södermalmsallén
- Utbyte av fasadfogar
- Reparation av sju balkongplattor Fatburs Kvarngata 19
- Förstudie gällande renovering av hissar
- Förstudie gällande värmeåtervinning i F-system

Den sammanlagda kostnaden för projekten 2015 blev 5 719 tkr, varav kostnaden för utbytet av sex FTX-aggregat, 2 700 tkr, stod för nästan hälften (se även kassa och bank analysen bilaga 1).

I förenklad form ser underhållsplanen ut som nedan för de kommande 15 åren.

Underhållsplan Brf Brinckan-Lehusen tkr						
	2016	2017	2018	2019-24	2025-30	Totalt
Yttre miljö	1 900		275	675	675	3 525
Utvändigt byggnad	250		6 952	13 016	8 000	28 218
Invändigt byggnad	525	1 980	5 215	478	100	8 298
VVS	225	250	148	1 462	1 780	3 865
El	500	1 100	1 100	550	550	3 800
Hissar	85			20 000		20 085
Tvättutrustning	50	242	100	525	525	1 442
S:a kostnad	3 535	3 572	13 790	36 706	11 630	69 233

Finansiering av underhållsplan

Den totala kostnaden för planen de kommande 15 åren uppgår till 69 miljoner, vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad på cirka 4,6 miljoner per år. Den budgeterade resultatnivån för 2016 genererar ett kassaflöde som täcker en kostnad på cirka 5,5 miljoner i planerat underhåll och investeringar per år. Detta kassaflöde är tillräckligt för att täcka den genomsnittliga årskostnaden på 4,6 miljoner. De år som kostnaderna är betydligt högre än 5,5 miljoner, vilket exempelvis gäller för 2018, krävs det att föreningen lånar upp mer pengar för att täcka underskottet i kassaflödet, lån som sedan kan amorteras de år som kostnaderna är lägre.

Tabellen nedan visar en enkel prognos över hur föreningens resultat och kassaflöde kommer att utvecklas om underhållsplanen genomförs fram till 2030. Prognosen bygger på den intäktsnivå och de driftskostnader som är budgeterade för 2016. Inga eventuella kommande avgiftshöjningar eller kostnadsbesparingar är medräknade.

llh ASJ
 (Jan Ljunger) (Maf p)

Resultat- & Kassaflöde 2016-2030 Tkr	2016	2017	2018	2019-24	2025-30	S:a
Resultat	-1 770	-2 100	-32 460	-9 026	-4 000	-49 355 (A)
Avskrivningar	4 283	4 283	4 283	25 698	25 698	64 244
Återföring av planerat uh	3 000	3 330	33 690	16 406	11 380	67 806
Kassafl. från den löpande verksamh	5 513	5 513	5 513	33 078	33 078	82 695 (B)
Planerat UH och investeringar enl plan	3 100	-3 572	-33 775	-16 906	-11 880	-69 233 (C)
Kassafl. före finansiering	2 413	1 941	-28 262	16 172	21 198	13 462 (D)
Nya lån, amortering	-8 000		20 000	-20 000	-13 462	-21 462 (E)
Lägenhetsförsäljning	8 000					8 000
Kassafl. från finansieringsverksamh	0	0	20 000	-20 000	-13 462	-13 462
Årets kassaflöde	2 413	1 941	-8 262	-3 828	7 736	0
Likvida medel vid årets början	4 988	7 401	9 342	1 080	-2 748	
Likvida medel vid årets slut	7 401	9 342	1 080	-2 748	4 988	4 988

För hela perioden 2016-30 kommer resultatet bli ca minus -49 miljoner kr (A). Kassaflödet från den löpande verksamheten kommer att generera ett tillskott på cirka 82 miljoner kronor (B) under perioden, vilket är tillräckligt för att täcka den totala kostnaden för underhållsplanen på 69 miljoner kronor (C). Det sammanlagda överskottet från kassaflödet under perioden på drygt 13 miljoner kr (D) kan användas till att amortera på lånen (E). Låneskulden kan därmed minska med drygt 21 miljoner kronor under perioden om vi räknar med amorteringarna från lägenhetsförsäljningarna under 2016. Eventuella ytterligare lägenhetsförsäljningar kan komma att minska låneskulden ytterligare. När det gäller det negativa resultatet så har styrelsen som mål att halvera det under perioden genom fortsatt arbete med att minska föreningens drifts- och räntekostnader.

Jan L. *[Signature]* 11/13
[Signature] 11/13

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	23 840	23 272	22 366	20 450
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 196	-893	-483	-1 780
Sollditet*, %	84	84	83	83
Planerat underhåll	5 283 681	1 924 190	400 201	267 537
Kassa, tkr	4 988	5 558	5 530	4 159
Medlemsinsatser, tkr	649 372	645 689	642 698	642 696
Fond för yttre underhåll, tkr	5 928	3 200	-	-
Fritt eget kapital, tkr	-16 358	-9 434	-5 341	-4 858
Summa eget kapital, tkr	638 941	639 434	637 355	639 879
Lån, tkr	119 043	123 000	126 000	126 000
Bostadsrättsyta	24 353	24 284	24 225	24 225
Total yta (bostäder och lokaler)	27 344	27 344	27 344	27 344
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	697	673	673	588
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 888	5 066	5 201	5 201
Fastighetens belåningsgrad, %	19,00	20,00	20,00	21,00
Taxeringsvärde, tkr	630 051	630 051	630 051	601 957
Elkostnad / kvm total yta	30	29	41	40
Värmekostnad / kvm total yta	120	115	118	122
Vattenkostnad / kvm total yta	19	19	19	19

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-12 162 608
årets resultat	-4 196 270
Totalt	-16 358 878

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	4 652 000
utlag ur yttre fond	-5 283 681
balanseras i ny räkning	-15 727 197
Summa	-16 358 878

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
 W
 TB
 en
 J
 15/10/19
 10

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	3	23 839 597	23 271 674
Summa rörelseintäkter		23 839 597	23 271 674
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-18 834 062	-14 853 290
Övriga externa kostnader	5	-1 632 312	-1 405 154
Personalkostnader	2	-403 314	-403 082
Av- och nedskrivningar	6	-4 286 286	-4 233 426
Summa rörelsekostnader		-25 155 974	-20 894 952
Rörelseresultat		-1 316 377	2 376 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	6 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 879 928	-3 276 123
Summa finansiella poster		-2 879 893	-3 270 079
Resultat efter finansiella poster		-4 196 270	-893 357
Resultat före skatt		-4 196 270	-893 357
Årets resultat		-4 196 270	-893 357

CW
 Karlsson
 W
 AP3
 W
 10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, inventarier och installationer	6	754 982 608	758 740 296
Pågående nyanläggningar	7	-	92 905
Summa materiella anläggningstillgångar		754 982 608	758 833 201
Summa anläggningstillgångar		754 982 608	758 833 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 112	100 823
Övriga fordringar	8	1 036 173	116 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 345 513	1 246 087
Summa kortfristiga fordringar		2 417 798	1 463 626
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 988 245	5 558 122
Summa kassa och bank		4 988 245	5 558 122
Summa omsättningstillgångar		7 406 043	7 021 748
SUMMA TILLGÅNGAR		762 388 651	765 854 949

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "L. Lehusen" and a date "2015-12-31".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		649 372 160	645 668 910
Yttre fond		5 927 810	3 200 000
Summa bundet eget kapital		655 299 970	648 868 910
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 162 608	-8 541 441
Årets resultat		-4 196 270	-893 357
Summa fritt eget kapital		-16 358 878	-9 434 798
Summa eget kapital		638 941 092	639 434 112
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	119 000 000	123 000 000
Övriga långfristiga skulder		43 000	-
Summa långfristiga skulder		119 043 000	123 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 023 261	1 026 044
Skatteskulder		34 368	48 936
Övriga kortfristiga skulder	12	3 446	10 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 343 484	2 335 532
Summa kortfristiga skulder		4 404 559	3 420 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		762 388 651	765 854 949

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Handwritten signatures and initials, including "ABZ" and "10".

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5 %
-Fastighetsförbättringar	4 %
-Inventarier, verktyg och installationer	10 %

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:		
Arvoden	310 798	311 501
	<u>310 798</u>	<u>311 501</u>
Sociala kostnader	92 516	91 581
	<u>403 314</u>	<u>403 082</u>

Föreningen har inga anställda.

2015-12-31
2014-12-31
1703

Not 3 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arsavgifter, bostäder	16 970 341	16 333 434
Hysesintäkter, bostäder	2 364 261	2 406 825
Hysesintäkter, lokaler	3 030 925	3 017 582
Hysesintäkter, p-platser och garage	136 525	479 377
Försäkringsersättning	1 000 000	785 747
Övriga intäkter	337 545	248 709
	23 839 597	23 271 674

Not 4 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	1 797 261	1 472 549
Reparationer	1 976 723	1 752 922
Planerat underhåll	5 283 681	1 924 190
Taxebundna kostnader	5 404 507	5 373 569
Försäkring och tomträttsavgald	3 737 484	3 704 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	634 426	625 770
	18 834 062	14 853 290

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier	7 781	-
Administrationskostnader	15 528	15 214
Självrisker, kundförluster och liknande	-	174 290
Förvaltningskostnader	1 344 910	1 046 656
Övriga externa tjänster	218 321	141 213
Övriga externa kostnader	45 772	27 781
	1 632 312	1 405 154

ca 12 led
balk som
1703

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	770 110 000	770 110 000
	<u>770 110 000</u>	<u>770 110 000</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-17 374 629	-13 524 079
-Årets avskrivning enligt plan	-3 850 550	-3 850 550
	<u>-21 225 179</u>	<u>-17 374 629</u>
<i>Fästighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	5 275 175	5 275 175
	<u>5 275 175</u>	<u>5 275 175</u>
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-422 014	-211 007
-Årets avskrivning enligt plan	-224 194	-211 007
	<u>-646 208</u>	<u>-422 014</u>
<i>Inventarier och verktyg</i>		
Ack anskaffningsvärde	1 331 451	1 199 576
Årets anskaffning	528 598	131 875
	<u>1 860 049</u>	<u>1 331 451</u>
Ack avskrivningar inventarier och verktyg enligt plan:	-450 757	-317 612
-Årets avskrivning enligt plan	-172 818	-133 145
	<u>-623 575</u>	<u>-450 757</u>
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	387 242	387 242
	<u>387 242</u>	<u>387 242</u>
Ack avskrivningar markanläggning enligt plan:	-116 172	-77 448
-Årets avskrivning enligt plan	-38 724	-38 724
	<u>-154 896</u>	<u>-116 172</u>
Redovisat värde vid årets slut	754 982 608	758 740 296

Taxeringsvärden

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including names like "Jan L" and "11/13".

Not 7 Pågående arbete

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffning	-	92 905
	-	92 905

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	1 613	868
Skattefordran	-	62 348
Valvet AB	-	22 500
Open Net	34 560	31 000
Försäkringsersättning	1 000 000	-
	1 036 173	116 716

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	300 516	286 206
Förvaltning	59 287	59 287
Kabel-TV	21 647	21 635
Multicom	-	4 979
Exploateringskontoret	825 250	825 250
Stokab	33 469	33 420
Bevakning	786	-
Förvaltning	78 946	-
Multicom	5 210	-
Bahnhof AB	-	2 244
Initial	-	4 745
Plåtslageri	9 362	8 321
Bostadsråtterna	11 040	-
	1 345 513	1 246 087

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	629 840 116	15 828 794	3 200 000	-8 541 441	-893 357
Insatser/upplåtelseavgifter	1 816 569	1 886 681			
Avsättning till yttre fond			2 727 810		
Resultatdisposition				-3 621 167	893 357
Årets resultat					4 196 270
	631 656 685	17 715 475	5 927 810	-12 162 608	4 196 270

Caro
Johansson
17/3
10

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löplid	2014-12-31	Förändring	2015-12-31
SEB	0,59	3 mån	33 000 000	-4 000 000	29 000 000
SEB	2,53	2016-04-38	30 000 000	-	30 000 000
SEB	2,74	2018-04-28	30 000 000	-	30 000 000
SEB	3,39	2020-04-28	30 000 000	-	30 000 000
	2,31		<u>123 000 000</u>	<u>-4 000 000</u>	<u>119 000 000</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Momsskuld	3 446	10 325
	<u>3 446</u>	<u>10 325</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	22 451	46 950
Förutbetalda hyror och avgifter	1 541 132	1 587 423
Värme	288 463	490 656
El	78 330	91 295
Sopor	12 418	12 295
Bevakningstjänster	-	4 416
Einar Mattson	56 997	50 797
Snöskottning	12 420	-
Reparationer	-	1 700
Revisionsarvode	50 000	50 000
Underhåll	257 500	-
Övriga upplupna kostnader	23 773	-
	<u>2 343 484</u>	<u>2 335 532</u>

Handwritten notes and signatures:
 103
 [Illegible signatures]

Underskrifter

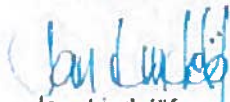
Ort och datum *STOCKHOLM 19/4/16*



Lars Nordström
Styrelseledamot



Ulf Wernersson
Styrelseledamot



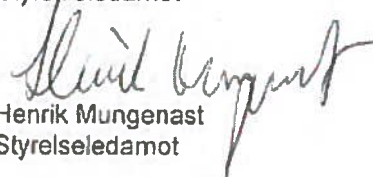
Jan Lindelöf
Styrelseledamot



Ola Ragnar Liljemark
Styrelseledamot



Ann Lindblad
Styrelseledamot

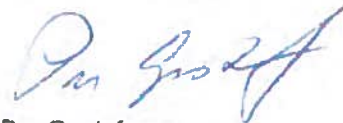


Henrik Mungenast
Styrelseledamot



Anna Björklund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *20 april 2016*



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Bilaga 1 Kassa och Bank

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 196 270	-893 357
Återföring planerat underhåll	5 283 681	1 924 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 286 286	4 233 425
	<u>5 373 697</u>	<u>5 264 258</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 373 697	5 264 258
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-954 172	-152 384
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	983 722	-1 365 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 403 247	3 746 446
Investeringsverksamheten		
Enligt avsättning vid förvärv	-	-1 634 962
Investering	-528 598	-38 970
Pågående arbeten	92 905	-92 905
Planerat underhåll	-5 283 681	-1 924 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 719 374	-3 691 026
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-4 000 000	-3 000 000
Insatser / Upplåtelseavgifter	3 703 250	2 972 500
Deposition	43 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 750	-27 500
Årets kassaflöde	-569 877	27 920
Likvida medel vid årets början	5 558 122	5 530 202
Likvida medel vid årets slut	4 988 245	5 558 122

Bank U.S.



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 2015.

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 granskningståtgärder 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 2015 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brinckan-Lehusen för år 2015.

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 revisionsmed 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 ersättningskyllig 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 förtusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2016

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Valberedningens årsberättelse 2015-2016

Valberedningen lämnar följande årsberättelse för perioden från årsstämma 2015 till denna stämma.

På årsstämma, som hölls 2015, omvaldes valberedningen på 1 år.

Valberedning har under oktober och november intervjuat samtliga nyvalda ledamöter och suppleanter för att få en bild hur de har blivit introducerade och hur de uppfattar styrelsearbetet. I november hade valberedningen öppet hus för att informera medlemmarna om valberedningens arbete. I februari, mars och april 2015 genomfördes intervjuer med samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Intervjuerna har gjorts för att säkerställa att arbetet i styrelsen fungerat på ett bra sätt och att styrelsen sammansättning är tillräcklig. Samtliga i styrelsen har också tillfrågats om de kan tänka sig en fortsatt mandatperiod.

Valberedningen har informerat medlemmarna om att komma in med förslag på fler kandidater till styrelsen. Meddelandet upp i alla portar, skickats på email till registrerade medlemmar och lagts ut på hemsidan..

Förutom ovan har valberedningen haft regelbundna möten på två till tre gånger per månad under perioden 2015-10 – 2016-04.

Följande personer har ingått i valberedningen under perioden: Christel Antoft Granwald, Stefan Rosengren och Åsa Göransson.

Stockholm 2016-04-11



Stefan Rosengren
Sammanställande



Christel Antoft Granwald



Åsa Göransson
