



**Förvaltningsberättelse
Årsredovisning
1 januari - 31 december 2020
Brf Brinckan-Lehusen**

76 96 19 - 4286

Förvaltningsberättelse

och

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2020

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Noter	19

Alla belopp anges i kronor, SEK, om inte annat anges.

Bilagor:

Revisionsberättelse KPMG

Valberedningens:

- årsberättelse
- förslag till styrelse
- förslag till revisor
- förslag till arvodering

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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 har en total yta av 27.625 kvadratmeter varav 25.983 kvadratmeter är lägenheter och 1.642 kvadratmeter lokaler. Fastigheterna innehåller 336 lägenheter.

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
3 st 1 rum och pentry

Kvarteren Brinckan och Lehusen, från Wikipedia.

Fastigheterna i kvarteren Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13, på Södra Stationsområdet på Södermalm i Stockholm, uppfördes, helt eller delvis, under åren 1987-1990 över Stockholms södra stations- och spårrområde.

Namnet Brinckan härrör från en väderkvarn med samma namn. Den ägdes av brännvinsbrännaren Måns Brinck, varför Timmermansgatans västra del på 1740-talet även kallades Brinkakvarnbacken och Brinckan backen. Måns Brinck bodde själv vid dåvarande Måns Brincks gränd, nuvarande Pryssgränd. Kvarnen Brinckan revs 1884.

Kvarteret Lehusen har fått sitt namn efter Regner Leuhusen, som vid mitten av 1600-talet var ståthållare på Stockholms slott.

År 1988, efter många års mycket komplicerat planarbete fastställdes den gällande fastighetsbildningen. I och med det fick ett nerslitet järnvägsområde, med diverse verksamheter, en detaljplan för bostäder och järnvägstrafik.

Redan 1990 - 92 stod de 333 lägenheter i Svenska Bostäders byggnader klara för inflyttning.

Det var första gången i Sverige som en reguljär järnväg byggdes över med bostadshus. För att kunna

uppfylla myndigheternas krav på ljudnivåer i bostäder byggdes spårområdet på ljuddämpande gummimattor och husen ställdes på avvibrerande gummikuddar.

Föreningens historia

År 2008, den 13 oktober, registrerades bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen fastställdes den 1 april 2010.

Den 28 juni 2010 förvärvade föreningen de fyra fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder.

Fakta om föreningen

Se föreningens hemsida,
www.brinckanlehusen.se

MB

Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 25 maj 2020 valdes följande medlemmar till styrelsen:

Ledamöter:

Mikael Arkevret, boende i 26

Anna Rogalska Hedlund, boende i 28

Martin Johansson, boende i 16

Ulrika Kuhlin, boende i 16

Ola Ragnar Liljemark, boende i 27

Jan Lindelöf, boende i 25

Henrik Mungenast, boende i 17

Nenad Jaksic (avgått)

Suppleanter:

Per Matses, boende i 17

Gunilla Sellerstam, boende i 23

Eha Arg, boende i 23

Per-Erik Nyström, boende i 25

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ordförande, Anna Rogalska Hedlund

Vice ordförande, Ulrika Kuhlin

Sekreterare, Henrik Mungenast

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten. Till det kommer informella förberedande möten inför styrelsemöten, samt möten med medlemmar, förvaltare och entreprenörer.

Suppleanterna har kallats till samtliga styrelsemöten och har deltagit i styrelsearbetet på samma villkor som ordinarie ledamöter, med den skillnaden att suppleanterna inte deltar i omröstningar.

Arbetet inom styrelsen har fördelats med utgångspunkt från kunskaper i förvaltning, teknik, juridik och ekonomi samt intresse.

För arbetet med utemiljön och föreningens sk gemensamhetslokaler, dvs entréer, terrasser, Lehusgården, gym, gymnastiksal, bastur och Bibliotek - bytesrum, har styrelsen bildat en grupp Gemensamhetsgruppen,

som samarbetar med de medlemmar som tagit på sig ett "lokalansvar", se föreningens hemsida. Stort tack till dessa frivilliga!

Styrelsen uppgift

Styrelsens uppgift är att styra och följa upp föreningens verksamhet, samt besluta i enskilda ärenden.

Förvaltningsmål

Övergripande mål för förvaltningen har varit att skapa förutsättningar en långsiktig god fastighetsekonomi, för att på så sätt tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse i de gemensamt ägda fastigheterna.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening. Samma regel har även gällt för attest av fakturor, utlägg och hantering av överlåtelse.

Styrelsearvode

Styrelsen arvode som fastställdes vid föreningsstämman 2020 har fördelats inom styrelsen enligt en princip där närvaro vid styrelsemötena har varit en utgångspunkt.

Valberedning

Valberedningen har, sedan ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2020, haft följande medlemmar:

- Christel Antoft Granwald, boende i 21
- Åsa Göransson, boende i 19
- Anna Hedsäter, boende i 11
- Stefan Rosengren, boende i 30.

Revisor

KPMG AB.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 497 medlemmar, i 316 bostadsrätter samt 20 hyresrätter.

Överlåtelse

Under året har det skett 17 överlåtelse, för styrelsen att hantera tillsammans med mäklare och NABO. Det innebär att 240 lägenheter överlätts sedan 28/6 2010.

Andrahandsuthyrningar

Föreningen har under året haft 8 godkända andrahandsuthyrningar och ett okänt antal icke godkända andrahandsuthyrningar och uthyrningar via airBnB. Ett påpekande: en icke godkänd andrahandsuthyrning eller uthyrning via airBnB medför en risk att bostadsrätten förverkas!

Information till boende

Styrelsens information till boende sker huvudsakligen via föreningens hemsida www.brinckanlehusen.se, med möjligheter för registrerade boende att bli informerade genom utskick som e-post.

Vid årets slut har ca 300 boende, i ca 240 lägenheter, registrerat sig för utskick med e-post. Hemsidan har ca 30 - 70 besökare per dag.

Försäkringar

Styrelsen har tecknat följande försäkringar i försäkringsbolaget Protector:

- fastighetsförsäkring
- kollektiv sk bostadsrättsförsäkring, som komplement till medlemmarnas obligatoriska hemförsäkringar
- ansvarsförsäkring för styrelsen.

En skadedjursförsäkringen är tecknad hos försäkringsbolaget Nomor.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem branschorganisationen Bostadsrätterna. Genom medlemskapet får styrelsen tillgång till rådgivning i, ekonomiska, juridiska och tekniska frågor, samt allmänna styrelsefrågor.

Medlemskapet i Bostadsrätterna innehåller också en prenumeration till styrelsen på faktabladet **Bostadsrätterna Direkt** och en prenumeration för medlemmarna på kvartalstidningen **Din Bostadsrätt**.

Förvaltning

För drift och skötsel har föreningen tecknat ett trettiotal avtal med olika företag, i första hand:

- Borg & Merio Förvaltning AB - felanmälan dagtid, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- NABO Förvaltning AB - ekonomisk och administrativ förvaltning
- Jourmontör AB - felanmälan, med fastighetsskötsel under jourtid
- Vita Fläcken AB - städning, skötsel av den yttre miljön, med mera
- RA Trädgård AB - trädgårdsskötsel, snöröjning, sandning och sandupptagning
- Hiss&Elteknik AB, fd ManKan - felanmälan, reparation och underhåll av hissar
- Veolia Recycling Solutions AB - hämtning av grov- och återvinningsopor

- Color Off AB - klottersanering
- Hagalunds Elservice AB - drift och reparationer av elinstallationer
- Open System Group AB - drift av styrsystem
- LåsTeam AB - drift av passagesystem samt övriga låsfrågor
- Stockholm Parkering AB - parkeringsövervakning på föreningens mark
- Bevaknings Assistans AB – störningsjour.

Medlemskap i två samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfälligheter, som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes:

- Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning, med cirka 730 platser.
- Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening, som betjänar ca 3.600 lägenheter.

Olle Wallin, boende i 11, har representerat föreningen, och grannföreningarna, i garagesamfällighetens styrelse.

Jan Lindelöf, boende i 25, har representerat föreningen i sopsugsamfällighetens styrelse.

För bägge samfälligheterna finns underhållsplaner där föreningen ansvarar för kostnader enligt sitt andelstal.

Medlemskap i två gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två sk gemensamhetsanläggningar:

- stickgatan Fatburs Kvarngata 12 - 18, inklusive trappan ner till Södermalmsallén. Föreningen står för 40 procent av skötselkostnaderna. De övriga deltagarna är Brf Stockholmshus 37 med 40 procent och Fastighetskontoret med 20 procent.
- gågatan bortom vändplanen. Föreningen och Lennart Ericsons Fastigheter AB deltar med 50 procent var.

Gemensamhetsanläggningarna har anlitat Borg&Merio AB för förvaltning och RA Trädgård AB, samt Vita Fläcken AB för bl.a. vattning, snöröjning, sandning och städning.

Uthyrning av extraförråd

Under året har det tillkommit två "extraförråd". Föreningens samtliga 17 "extraförråd" har under året varit uthyrda till föreningens boende.



Uthyrning av lokaler

Vid årets slut var följande lokaler uthyrda:

- Fatburs Kvarngata 30, Fria Maria barnskola 612 m²
- Fatburs Kvarngata 28, Fria Maria barnskola 582 m²
- Fatburs Kvarngata 23, Vita Fläcken AB, förråd 15 m²
- Fatburs Kvarngata 24, AB Stokab, teknikutrymme 12 m²
- Fatburs Kvarngata 15, Cheerlife, kontor och förråd 55 m²

Väsentliga händelser under 2020

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes på grund av pandemin per brev.

Vid stämman den 25 maj hade 88 medlemmar skickat in röstsedlar.

Årsmöteshandlingarna är publicerade på föreningens hemsida.

Årsavgift

Under hösten, i samband med budgetarbetet, tog styrelsen beslut om att höja årsavgiften för 2021 med 2 procent.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgår till 85 miljoner kronor, med rörlig ränta. Sedan 28 juni 2010 har föreningen amorterat 108 miljoner kronor på föreningens ursprungliga lån på 193 miljoner.

Tomträttsavgäld

2018 beslutade Stockholms Stads fullmäktige att höja tomträttsavgälden på Södermalm från 98,80 kronor per m² bruttoarea, till 185 kronor per m² bruttoarea. Höjningen sker stegvis under fem år, med start 1 juli 2019.

Under 2018 accepterade föreningen höjningen för fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12.

Med hänvisning till att fastigheten Lehusen 13 rymmer "allmännyttiga" skollokaler beslutade föreningen att inte godta stadens höjning avseende skollokalerna varpå frågan hamnade i Mark- och miljödomstolen.

Stockholms stad hade ursprungligen föreslagit en höjning på 240 kronor per m² bruttoarea för lokalerna men gick under processens gång med på att höja med endast 60 kronor per m² bruttoarea.

Föreningen accepterade stadens nya förslag och överenskommelsen stadfästes i en förlikning av Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt den 14 oktober 2020.

Renovering av garage

Under året avslutades renoveringen av Södra Stations garagesamfällighets garage och utbetalningen av verksamhetens överskott till delägarna återupptogs.

Energi och miljö

I den tekniska förvaltarens rutiner ingår veckorondering av de två undercentraler, de 23 fläktrummen, tekniska utrymmen samt trapphus och källarutrymmen.

Vid ronderingen kontrollerar drifttekniker och fastighetskötarna bl.a. funktioner, förbrukning och verkningsgrader.

Uppföljning av effektutnyttjande och energianvändning visar på välskötta värme- och distributionsanläggningar med mycket god verkningsgrad, lägre än jämförbara fastigheter i Stockholm, vilket ger föreningen en månatlig bonus under vinterhalvåret.

Under året har styrelsen, med hjälp av konsult, efter utredning tagit fram ett förfrågningsunderlag för en första etapp med installation av utrustning för värmeåtervinning ur frånluften, i fyra av våra sjutton frånluftsfläktrum, med hjälp av värmepump.

När detta skrivs, i mars, är inte upphandlingen avslutad.

MB

Årets underhåll

Det planerade underhållet genomförs med hjälp av en löpande 15-årig underhållsplan. Under året påbörjades en förlängning av planen till 30 år.

Fastigheterna Brinckan 2 och 3 är byggda ovanpå den brokonstruktion som byggdes för att möjliggöra tåg tunneln för stambanan och Södra Station och under Lehusen 12 finns en tåg tunnel till Södersjukhuset.

Arbetet med att upprätta en underhållsplan för stationsdelen och kommer förhoppningsvis att avslutas under 2021.

Under 2020 genomfördes bl.a. följande projekt:

- fortsatt stegvis upprustning av utemiljön.
- fortsatt montering av nya fönsterbleck och omfogning av fogar mellan fönsterbleck och puts. Projektet fortsätter och avslutas under 2021.
- renovering av tvättstugorna i 21 och 23.
- utbyte av uttjänta armaturer i källargångar och trapphus till LED, i vissa utrymmen försedda med närvarostyrning. Det innebär att, med något enstaka undantag, samtliga armatur i föreningens gemensamma utrymmen är av LED-typ.
- ett pilotprojekt, för utvärdering, gällande ommålning av slätputspartier på två hisstorn.
- tvätt av väggar, dörrar m.m. i 13 av föreningens 17 trapphus.
- renovering av gymlokaler i 17/19.

Till det kommer en stort antal mindre reparationer som utförts av Borg&Merio's fastighetsskötare i samband med veckoronderingen.

Säkerhetsprojekt

Under året har säkerhetsarbetet, som inledes 2010, tagit ytterligare steg, påskyndat av den inbrottsvåg som vi drabbades av under vintern 2019/2020.

- Vårt passagesystem, som styrs med taggar, har varit i drift sedan 2012, dvs i åtta år. För att neutralisera taggar "på vift" beställde vi nya taggar till samtliga boende.
- Samtidigt genomförde vi en sektionering av tillgängligheten till våra 17 trapphus, där taggarna i huvudsak endast gav inträde till det egna trapphuset, med undantag för bokningsbara lokaler.
- I källare lät vi montera brytskydd på "strategiska" dörrar, dvs dörrar som "skyddar" andra dörrar i en källarkorridor.

Åtgärderna har, tillsammans, resulterat i ytterst få stölder i lägenhetsförråd och skadegörelse i källargångar under hösten.

- LåsTeam genomförde, på föreningens uppdrag, en utredning av vilka olika alternativ för att förbättra säkerheten till källargångar, källarförråd och cykelrum.

Tidigare hade låssystemet iLOQ testats, nu var inriktningen att se vilka möjligheter som fanns att bygga på

vårt befintliga elektroniska passagesystem till att omfatta även källarutrymmen och cykelrum.

Kortfattat, vid utvärderingen kunde vi konstatera att iLOQ-systemet inte lämpar sig för en storskalig tillämpning och att en utbyggnad av passagesystemet skulle bli alltför kostsamt, på grund av föreningens mycket stora antal dörrar.

Renovering i bostadsrätter

Under året har 17 medlemmar lämnat in anmälningar om renovering till förvaltaren. Anmälningarna har avsett renovering badrum och/eller kök samt golvläggning.

Efter granskning av den obligatoriska anmälan har förvaltaren kallat medlemmen, och dennes entreprenör, till ett möte på plats för rådgivning och en genomgång av projektet.

Efter färdigställande genomför förvaltaren ett uppföljande möte med medlemmen.

Huvudsyftet med föreningens renoveringsregler, med vidhängande rutin, är att renoveringar ska genomföras med hög teknisk kvalitet och samtidigt minimera störningarna för grannar.



Resultat och kassaflöde

Årets resultat, summorna inom () avser 2019

Årets resultat uppgick till - 2.075 tkr jämfört med -2.053 tkr föregående år. Högre kostnader för tomträttsavgäld, försäkringar och fastighetsskötsel har motverkats av lägre kostnader för försäkringskostnader, underhåll och räntor.

Rörelseintäkterna uppgick till 23.029 tkr (23.265). Minskningen beror i huvudsak på att fjolåret innehöll ersättning från försäkringsbolag för en vattenskada.

Rörelsens kostnader uppgick till 24.170 tkr (23.870), Planerat underhåll minskade till 1.828 tkr (2.681) medan kostnaderna för löpande reparationer låg på samma nivå 2.203 tkr (2.221). Tomträttsavgälden ökade till 4.803 tkr (4.098). De nya avtalen innebär en stegvis ökning fram till 2024.

Räntekostnaderna har fortsatt att minska genom att nya, lägre räntevillkor fått helårseffekt. Årets räntekostnader uppgick till 934 tkr (1.449).

Föreningens likvida medel per 31 december uppgick till 6.536 (5.989). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och före planerat underhåll uppgick till 4.066 tkr (4.915) och efter förändring av rörelsekapital till 2.684 tkr (5.096). Dessa medel har använts till att finansiera planerat underhåll 1.828 tkr (2.681). En återbetalning av kapitaltillskott till garagesamfälligheten om 1.291 tkr och försäljning av en hyresrätt som inbringat 3.400 tkr har möjliggjort en amortering av föreningens lån med 5.000 tkr.

KASSAFLÖDE (tkr)	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-2075	-2053
Återföring planerat underhåll	1828	2681
Justering poster ej i kassaflödet	4313	4287
Kassaflöde före planerat underhåll och förändringa av rörelsekapital	4066	4915
Ändring rörelsefordringar	-343	-638
Ändring rörelseskulder	-1039	819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2684	5096
Investeringsverksamheten		
Investering		-652
Planerat underhåll	-1828	-2681
Utdelning från garagesamfälligheten	1291	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-537	-3333
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-5000	-5000
Insatser/Upplåtelseavgifter	3400	4390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1600	-610
Årets kassaflöde	547	1153
Likvida medel vid årets början	5989	4836

Likvida medel vid årets slut

6536 5989

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	23 019 778	22 970 856	22 948 831
Resultat efter fin. poster	-2 075 082	-2 053 425	-2 178 270
Soliditet, %	88	87	87
Planerat underhåll, tkr	1 828	2 681	4 392
Kassa, tkr	6 536	5 989	4 837
Medlemsinsatser, tkr	641 464	639 922	639 547
Eget kapital, tkr	658 418	657 093	654 757
Lån, tkr	85 043	90 043	90 043
Bostadsrättsarea	24 628	24 628	24 628
Total area (bostäder och lokaler)	27 344	27 344	27 344
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	702	699	698
Lån per kvm bostadsrättsarea	3 453	3 656	3 858
Taxeringsvärde, tkr	969 579	969 579	802 191

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	639 921 944	-	1 541 862	641 463 806
Upplåtelseavgifter	34 138 220	-	1 858 138	35 996 358
Fond, yttre underhåll	8 479 145	-	1 971 391	10 450 536
Balanserat resultat	-23 392 359	-2 053 425	-1 971 391	-27 417 175
Årets resultat	-2 053 425	2 053 425	-2 075 582	-2 075 582
Eget kapital	657 093 525	0	1 324 418	658 417 942

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 417 175
Årets resultat	-2 075 582
Totalt	-29 492 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	4 652 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 828 263
Balanseras i ny räkning	-32 316 495
	-29 492 758

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

WES

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		23 019 778	22 970 856
Övriga rörelseintäkter		9 122	294 387
Summa rörelseintäkter		23 028 900	23 265 243
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-18 447 403	-18 268 514
Övriga externa kostnader	8	-986 912	-862 892
Personalkostnader	9	-423 080	-451 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 313 160	-4 286 286
Summa rörelsekostnader		-24 170 555	-23 869 495
RÖRELSERESULTAT		-1 141 655	-604 252
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-933 928	-1 449 173
Summa finansiella poster		-933 928	-1 449 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 075 582	-2 053 425
ÅRETS RESULTAT		-2 075 582	-2 053 425

ids

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	733 834 002	737 267 560
Maskiner och inventarier	12	342 770	569 904
Pågående projekt	13	0	652 468
Summa materiella anläggningstillgångar		734 176 772	738 489 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 003 200	5 294 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 003 200	5 294 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		738 179 972	743 784 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		119 822	326 491
Övriga fordringar	15	202 447	201 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 386 902	1 838 300
Summa kortfristiga fordringar		2 709 171	2 366 177
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	6 535 951	5 988 590
Summa kassa och bank		6 535 951	5 988 590
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 245 122	8 354 766
SUMMA TILLGÅNGAR		747 425 093	752 138 898

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		677 460 164	674 060 164
Fond för yttre underhåll		10 450 536	8 479 145
Summa bundet eget kapital		687 910 700	682 539 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 417 175	-23 392 359
Årets resultat		-2 075 582	-2 053 425
Summa fritt eget kapital		-29 492 758	-25 445 784
SUMMA EGET KAPITAL		658 417 942	657 093 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	30 000 000	90 000 000
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
Summa långfristiga skulder		30 043 000	90 043 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	55 000 000	0
Leverantörsskulder		1 178 732	2 184 167
Skatteskulder		41 673	77 094
Övriga kortfristiga skulder		20 446	-4 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 723 299	2 745 766
Summa kortfristiga skulder		58 964 151	5 002 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		747 425 093	752 138 898

WBS

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brinckan-Lehusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. Siffrorna för jämförelseåret har inte justerats.

WBS

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	2 085 407	2 105 368
Hysesintäkter, lokaler	3 339 988	3 169 728
Årsavgifter, bostäder	17 299 146	17 230 091
Övriga intäkter	304 359	760 056
Summa	23 028 900	23 265 243

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	472 636	337 700
Fastighetsskötsel	606 834	448 705
Klottersanering och skadegörelse	105 841	87 061
Mark/gård/utemiljö Planteringar	435 800	25 649
Snöskottning	97 482	113 089
Städning	746 968	660 467
Trädgårdsarbete	166 079	723 485
Övrigt	61 636	67 847
Summa	2 693 275	2 464 003

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	105 698	0
El	0	3 292
Fönster	7 342	3 464
Hissar	26 701	8 353
Hyseslägenheter	0	67 702
Kabel-tv/bredband	0	26 195
Reparationer	1 986 318	1 280 772
Trapphus/port/entr	0	33 756
Tvättstuga	67 592	29 469
VA	6 229	27 143
Vattenskada	3 328	636 928
Ventilation	0	62 916
Övriga gemensamma utrymmen	0	41 138
Summa	2 203 207	2 221 128

15

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Inre trapprenovering - målning	244 110	0
Fogar och fönsterbleck	446 928	0
Utvändig fasadmålning fas 1	37 133	0
Trapptvätt	40 315	0
Renovering kalaskulan	216 492	0
Renovering tvättstugor	732 989	0
Planerat underhåll - övrigt	110 297	0
Diverse underhåll	0	753 521
Övrigt	0	1 927 088
Summa	1 828 263	2 680 609

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	672 471	859 904
Sophämtning	187 736	291 386
Uppvärmning	2 941 216	3 035 396
Vatten	633 743	640 649
Summa	4 435 166	4 827 334

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	21 678	44 563
Fastighetsförsäkringar	682 102	408 205
Fastighetsskatt	770 271	818 179
Kabel-TV	93 250	385 899
Samfällighet	925 324	321 093
Självrisker	-7 988	0
Tomträttsavgälder	4 802 855	4 097 500
Summa	7 287 492	6 075 440

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	107 110	0
Juridiska kostnader	80 692	13 672
Kameral förvaltning	253 472	297 369
Konsultkostnader	96 401	82 594
Revisionsarvoden	56 604	68 840
Övriga förvaltningskostnader	392 633	400 417
Summa	986 912	862 892

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	91 982	92 935
Styrelsearvoden	331 098	325 500
Övriga arvoden	0	33 369
Summa	423 080	451 804

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	932 802	1 449 156
Övriga räntekostnader	1 126	17
Summa	933 928	1 449 173

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	775 385 175	775 385 175
Årets inköp	652 468	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	776 037 643	775 385 175

Ingående ackumulerad avskrivning	-38 117 615	-34 056 058
Årets avskrivning	-4 086 026	-4 061 557
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 203 641	-38 117 615

Utgående restvärde enligt plan	733 834 002	737 267 560
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	383 011 000	383 011 000
Taxeringsvärde mark	586 568 000	586 568 000
Summa	969 579 000	969 579 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 247 291	2 247 291
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 247 291	2 247 291
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 677 387	-1 452 658
Avskrivningar	-227 134	-224 729
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 904 521	-1 677 387
Utgående restvärde enligt plan	342 770	569 904

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2020-12-31	2019-12-31
Renovering av lägenhet inför försäljning	0	652 468
Summa	0	652 468

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	4 003 200	5 294 200
Summa	4 003 200	5 294 200

Södrastationsgaragens samfällighetsförening, org nr 716420-8063, kapital- och röstandel uppgår till 12,91%.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	89 232	156 373
Övriga fordringar	113 215	45 013
Summa	202 447	201 386

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	5 889	5 889
Fastighetsskötsel	86 356	84 723
Försäkringspremier	644 459	354 380
Förvaltning	63 544	63 368
Kabel-TV	23 375	23 337
Räntor	12 503	0
Städning	0	7 033
Tomträtt	1 285 500	1 084 025
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 276	215 545
Summa	2 386 902	1 838 300

NOT 17, KASSA BANK	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	6 535 951	5 988 590
Summa	6 535 951	5 988 590

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2020-04-28			30 000 000
Stadshypotek	2021-09-20	0,50 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,75 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2020-12-18			20 000 000
Stadshypotek	2021-04-28	0,65 %	25 000 000	
Stadshypotek	2021-09-20	0,50 %	10 000 000	
Stadshypotek	2023-09-30	0,75 %	10 000 000	
Summa			85 000 000	90 000 000
Varav kortfristig del			55 000 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	50 000	50 000
El	67 801	66 998
Fastighetskötsel	0	1 917
Förutbetalda avgifter/hyror	1 946 413	1 899 726
Uppvärmning	381 996	386 601
Utgiftsräntor	13 356	8 359
Vatten	55 113	53 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 620	278 715
Summa	2 723 299	2 745 766

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	165 000	165 000
Summa	165 000	165 000

Handwritten signature

Underskrifter

Stockholm

10 april 2021

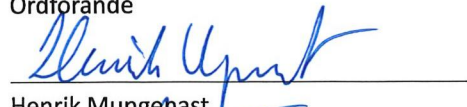
Ort och datum



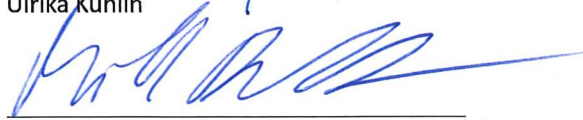
Anna Rogalska Hedlund
Ordförande



Ulrika Kuhlén



Henrik Mungenast



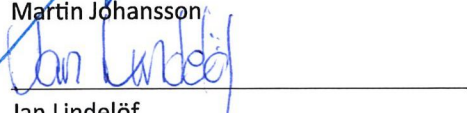
Mikael Arkevret



Martin Johansson

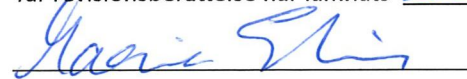


Ola Ragnar Lijemark



Jan Lindelöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 12



KPMG AB

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 12 april 2021

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor

Valberedningens årsberättelse 2020-2021

Valberedningen lämnar följande årsberättelse för perioden från årsstämma 2020 till denna stämma.

På årsstämma, som hölls 2020, omvaldes nuvarande medlemmar samt tillkom Anna Hedsäter till valberedningen på 1 år.

I oktober 2020 startade valberedningen sitt arbete med information till nya och befintliga bostadsrättsmedlemmar. I mars 2021 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 informerade i mars 2021 medlemmarna om att komma in med nomineringar på kandidater till styrelsen. Valberedningen har intervjuat nominerade och intresserade kandidater.

Förutom ovan har valberedningen haft regelbundna möten på två till tre gånger per månad under perioden 2020-11 – 2021-04.

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

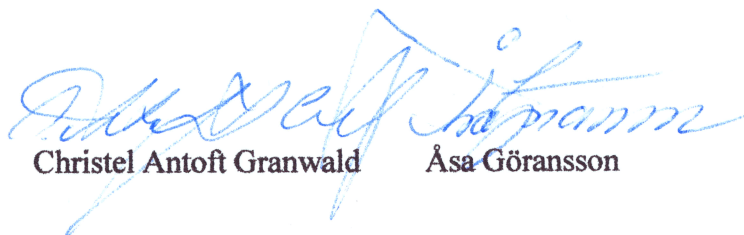
Stockholm 2021-04-11



Stefan Rosengren
Sammankallande



Anna Hedsäter



Christel Antoft Granwald

Åsa Göransson

Glöm inte att registrera dig på hemsidan och få föreningensinformation som e-post.

E-post: styrelsen@brinckanlehusen.se
E-post: gemensamhetsgruppen@brinckanlehusen.se
Webbplats: www.brinckanlehusen.se

Valberedningens förslag till styrelse 2021 - 2022

Sittande styrelse med mandatperiod kvar

Henrik Mungenast
Martin Johansson
Mikael Arkevret

Förslag till styrelseledamöter på 2 år

Anna Rogalska Hedlund
Jan Lindelöf
Ulrika Kuhlin

Förslag till styrelseledamöter på 1 år

Ola Ragnar Liljemark

Förslag till suppleanter på 1 år

Eha Arg
Gunilla Sellerstam

Valberedningens förslag till revisor 2021 - 2022

Förslag till revisor på 1 år

KMPG

Förslag till årsmötet från valberedningen angående arvodering

Valberedningen har under våren undersökt styrelsearvodet för föreningsåret 2021/2022. Vi har gjort en jämförelse med andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och kommit fram till att det gängse arvodet ligger mellan 1000-1500 kr per lägenhet /år.

Nuvarande styrelsearvode, sedan 2011/2012, är på 6 prisbasbelopp vilket betyder 858 kr beräknat på 333 lägenheter.

Valberedningen föreslår därför en justering till 2021/2022 till 10 prisbasbelopp, dvs 1417 kr per lägenhet, nuvarande bestånd av lägenheter är 336.

Prisbasbelopp 2021 är 47600 kr.

Detta arvode står styrelsen fritt att fördela inom sig.

Vi vill också betona skillnaden mellan arvode och ersättning. Arvode avser sådant som ligger inom ramen för förväntat arbete inom bostadsrättsstyrelsen.

Förslag gällande arvodering av revisor

Att det sker på löpande räkning.

