

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING
2000



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2000-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2001:

Ordinarie styrelseledamöter

Christer Berg, ordförande
Håkan Krook, vice ordförande
Christer Granbom, fastighetsfrågor
Leif Callenholm, sekreterare/ekonomi

Styrelsesuppleanter

Birgitta Lindquist
Torsten Sundström
Tommy Pettersson
Stefan Tordenmalm

Revisorer

Birgitta Österman, föreningens revisor, Ingvar Kraft, revisorssuppleant
MSR Revision o Redovisning AB, Marianne Söderberg, godkänt revisionsbolag

Valberedning

Bo Rosén, sammankallande. Övriga två har flyttat.

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 7 protokollförda styrelsesammanträden hållits. Härutöver har ett flertal inplanerade arbetsmöten genomförts. En extra föreningsstämma ägde rum i mars. Ett informations- och diskussionsmöte ägde rum i april.

Fastighet

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Brinckan 1. På fastigheten har 1990 uppförts 1 st bostadshus i 7 våningar, innehållande 106 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd yta på 8 131,5 m² och med följande fördelning:

5	1 RoK
57	2 RoK
16	3 RoK
24	4 RoK
4	5 RoK

Av bostadsrättslägenheterna med 4 RoK utgör två st den daghemslokal Stockholm stad använde fram till 1995-10-01. Lägenheterna hyrs f.n. ut av föreningen.

I fastigheten finns också 2 st affärslokaler med en sammanlagd yta på 250 m².

Föreningen har härutöver hyrt ut gemensamma utrymmen med en sammanlagd yta på 135 m².

Föreningen äger en andel (ca 4%) av en garagesamfällighet inom Södra stationsområdet.

Taxerings- och fullförsäkringsvärde

Taxeringsvärdet är 67 931 000 kr, varav byggnadsvärde 47 014 000 kr och markvärde 20 917 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 1 174 tkr. Av dessa kostnader har 839 tkr avseende hissrenovering belastat reparationsfonden. Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	50
<i>varav</i>	
<i>dörrar och lås</i>	14
<i>klottersanering</i>	8
<i>askkoppar och papperskorgar</i>	8
<i>snöskottning tak</i>	8
VVS-installationer	92
<i>varav</i>	
<i>sotning</i>	37
<i>styrenhet värme</i>	9
<i>avloppsrensning</i>	6
<i>fläktremmar</i>	6
Utrustning, el-installationer	64
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor</i>	48
<i>belysning vid port 7</i>	9
Hissar	968
<i>varav</i>	
<i>reparationer</i>	108
<i>installation driftlarm</i>	16
<i>besiktning</i>	5
<i>renovering</i>	839
<i>(renovering som bokförs 2001</i>	153)

Fonder

Föreningens respektive bostadsrättshavarnas reparationsfonder har utvecklats enligt följande:

	<u>Föreningen</u>	<u>Bostadsrättshavarna</u>
Ingående behållning	928 002	78 325
Avsatt *)	1 200 000	0
Disponerat under 2000 **)	838 867	996
Utgående behållning	1 289 135	77 329

*) Varav 1,1 mkr överförda från balansposten "Reservering för räntedifferenser mm".

**) Totalt belastar hissrenoveringen fonden med 992 210 kr, varvid 153 343 kr avser år 2001.

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2000-12-31 i genomsnitt 969 kr/m² lägenhetsyta och år. Utgående avgifter har sedan inflyttningen 1990 höjts enligt följande:

- 1991-01-01 med 15%, samt bränsleavgiften med 20 kr/m²/år
- 1992-01-01 med 10%
- 1993-01-01 med 11,5%
- 1994-01-01 med 2%.
- 1995-01-01 med 4%.
- 1996-01-01 med 3,5%.
- 1997-01-01 med 0%.
- 1998-01-01 med 2%.
- 1999-01-01, 2000-01-01 samt 2001-01-01 med 0%.

Föreningens lån

Långgivare	Belopp	Ränta	Subränta	Omsättning	Amortering	Subv.grund
SBAB	60 134 160	7,97%	7,86%	2001-06-15	72 521	91%
SBAB	25 813 000	ca 4,3%	0,00%	3 mån bunden	0	0%
SBAB	12 462 887	5,65%	0,00%	2002-05-06	22 217	0%
Summa	98 410 047				94 738	

Garanterad ränta och räntebidrag

Den garanterade räntan (verklig räntesats minus statlig subvention) och räntebidragets storlek år 2000 och 2001:

<i>Garanterad ränta</i>		<i>Räntebidrag</i>	
2000-01-01	6,30%	2000	1 465 854 kr
2001-01-01	6,65%	2001	204 000 kr

Räntebidraget för 2001, 204 tkr, är det sista som betalas ut till föreningen.

RESULTATRÄKNING	2000-01-01-- 2000-12-31	1999-01-01-- 1999-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	7 703 369	7 708 285
Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt)	306 318	303 358
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	585 330	602 249
Övriga intäkter Not 1	155 590	144 789
Summa intäkter	8 750 607	8 758 681
Kostnader		
Räntor fastighetslån	7 039 727	7 767 504
Avgår räntebidrag	-1 465 854	-1 776 739
Tomträttsavgälder	506 700	506 700
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>6 080 573</i>	<i>6 497 465</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	373 570	304 188
Ansvars- och fastighetsförsäkring	6 482	6 482
Arvode styrelsen m m	157 164	155 898
Arvode revisorer	11 496	10 376
Arvode förvaltning	22 169	23 306
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	21 934	16 177
Sophantering	99 972	84 319
Trappstädning	88 666	58 919
Vattenavgifter	197 196	167 823
Elavgifter	215 926	224 252
Värmeförbrukning	576 288	582 804
Kabel-TV	27 886	29 342
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>1 798 748</i>	<i>1 663 886</i>
Lokalskatt	57 325	73 130
Fastighetsskatt	360 000	374 000
Summa kostnader	8 296 646	8 608 481
Nettoresultat	453 961	150 200

*) Härutöver har en hissrenovering genomförts. Kostnaden, 1 mkr, belastar underhållsfonden med 839 tkr år 2000 och 153 tkr år 2001.

RESULTATRÄKNING	2000-01-01--	1999-01-01--
forts	2000-12-31	1999-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/ kostnader, netto	339 907	306 569
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	<i>339 907</i>	<i>306 569</i>
Resultat efter finansiella intäkter	793 868	456 769
Avskrivningar byggnader	150 000	150 000
Avsatt till yttre underhållsfond	100 000	100 000
	Överskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	543 868	206 769

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret gett ett överskott på 543 868 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 543 868
ökas med tidigare balanserat överskott	+ <u>1 501 844</u>
tillsammans	+ 2 045 712
balanseras i ny räkning.	

BALANSRÄKNING		2000-12-31	1999-12-31
Tillgångar			
Byggnad	Not 2	134 501 586	134 651 586
Anslutningslån	Not 3	926 750	950 768
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>135 428 336</i>	<i>135 602 354</i>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	358 167	857 953
Avgifts- och hyresfordringar		0	56 030
Obligation (inlöst 2000-12-20)		0	4 208 207
Likvida medel		7 125 500	2 587 621
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>7 483 667</i>	<i>7 709 811</i>
Summa tillgångar		142 912 003	143 312 165
Skulder och eget kapital			
Insatser		38 729 752	38 729 752
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>38 729 752</i>	<i>38 729 752</i>
Balanserat resultat	Not 5	1 501 844	1 295 075
Årets resultat		543 868	206 769
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 045 712</i>	<i>1 501 844</i>
Summa eget kapital		40 775 464	40 231 596
Reservering för räntedifferenser mm		0	1 100 000
Föreningens reparationsfond		1 289 135	928 002
Bostadsrättshavarnas reparationsfond		77 329	78 325
<i>Summa reserverade medel</i>		<i>1 366 464</i>	<i>2 106 327</i>
Fastighetslån		98 410 047	98 504 725
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>98 410 047</i>	<i>98 504 725</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror		556 779	577 642
Leverantörsskulder	Not 6	783 247	216 949
Kortfristiga skulder	Not 7	123 750	77 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	896 252	1 597 112
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 360 028</i>	<i>2 469 517</i>
Summa skulder		102 136 539	103 080 569
Summa skulder och eget kapital		142 912 003	143 312 165
Ställda pantbrev i fastigheten			
		98 903 000	98 903 000
Ansvarsförbindelser			
		0	0

NOTER till resultat- och balansräkningarna**Not 1**I övriga intäkter ingår:

Garagesamfälligheten	116 522
Avgifter överlåtelser och pantsättning	23 400
Påminnelse- och kraversättningar	<u>+ 15 668</u>
	155 590

Not 2Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Akkumulerade avskrivningar (<i>varav avskrivning 2000: 150 000</i>)	<u>- 2 009 166</u>
Bokfört värde	134 501 586

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (<i>varav amortering 2000: 24 018</i>)	<u>- 195 250</u>
Bokfört värde	926 750

Not 4I upplupna intäkter ingår:

Internetportal (kostnad 2001, betald i nov 2000)	2 225
Momsfordran	10 945
Lokal- och fastighetsskatt	29 795
Beräknade räntebidrag	<u>+ 315 202</u>
	358 167

Not 5Balanserat resultat

Föregående års överskott	206 769
har ökats med tidigare balanserat överskott	+ 1 295 075
tillsammans	+ 1 501 844
har balanserats i ny räkning	

Not 6Leverantörsskulder

Hissjouren	565 650
Birka Energi, värme	107 141
Birka Energi, el	42 918
Stockholm Vatten	28 279
Övriga leverantörsskulder	+ 39 259
	783 247

Not 7Kortfristiga skulder avser:

Momsskuld (december 2000)	55 294
Arbetsgivaravgifter och preliminär skatt	+ 68 456
	123 750

Not 8Upplupna kostnader avser:

Räntekostnader, föreningens lån	726 317
Tomträttsavgäld kv 1 1999	126 675
Lokal- och fastighets skatt	37 260
Revisionsarvode	+ 6 000
	896 252

Stockholm 2001-02-20

Christer Berg

Håkan Krook

Leif Callenholm

Christer Granbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2001 - 03 - 20

Birgitta Österman
Föreningens revisor

Marianne Söderberg
MSR Revision o Redovisning AB
Godkänt revisionsbolag

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Brinckan 1.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2000-01-01--12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Vi tillstyrker, att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret samt
- beslutar förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat.

Stockholm 2001 - 03 - 20

Birgitta Österman
Föreningens revisor

Marianne Söderberg
MSR Revision o Redovisning AB
Godkänt revisionsbolag

Året som gått - samt en framtidblick

Styrelsens strategi när det gäller underhåll av fastigheten är att förebygga större reparationer genom att utföra service och underhåll på föreningens anläggningar m m. Fastigheten är nu 10 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Under slutet av år 2000 har hissarna renoverats. Trots att huset bara är 10 år gammalt var det tyvärr en nödvändig åtgärd. Vi har ofta haft problem med hissarna, vilket inneburit både höga kostnader och mänskligt "lidande" som följd. Som framgår av resultaträkningen kostade årets reparationer drygt 100 tkr! Styrelsens underhållsplan för fastigheten visar att det är tvättstugeutrustningen som är nästa stora projekt.

Enligt styrelsens beslut är årets avskrivning på byggnaden 150 tkr och årets avsättning till den yttre underhållsfonden 100 tkr. Härutöver har 1,1 mkr överförts till underhållsfonden från posten "Reserverade räntedifferenser" samtidigt som den belastats med knappt 1 mkr för hissrenoveringen, varav drygt 150 tkr bokförs på år 2001.

Fastighetsskatten har drabbat föreningen fr o m 1998. För 1998, 1999 och 2000 gällde halv skatt. Skattesatsen är sänkt från 1,5% 1998, 1,3% 1999 till 1,2% 2000. I juni år 2000 fick vi besked om fastighetens nya taxeringsvärde, 68 mkr jämfört med det tidigare på 65 mkr. Skattesatsen sänks till 0,7% år 2001 samtidigt som föreningen ska börja betala full skatt.

Den parlamentariskt sammansatta kommittén som arbetade mellan hösten 1998 och maj 2000 föreslog att dagens fastighetsskatt ersätts med en s.k. schablonintäkt, samtidigt som bostadsrättsföreningar får avdragsrätt för det eventuella underskott som uppstår när räntekostnaderna överstiger schablonintäkten. Förslaget är positivt för vår förening, men tyvärr utreds det ytterligare innan statsmakterna tar ställning.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Låneomsättningarna i maj 2000 innebar att ett lån på 12 mkr är bundet i två år till 5,65% ränta samt ett lån på 25 mkr till rörlig ränta, fn 4,25% ränta. Motsvarande strategi kommer att gälla vid omsättningen av lånet på 60 mkr i juni 2001.

I december 2000 öppnade föreningens hemsida, www.brinckan.se.

Tack för förtroendet under det gångna året!

Med vänliga styrelsehälsningar

Christer B, Håkan, Leif, Christer G, Birgitta, Torsten, Stefan och Tommy