

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING
2002



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2002-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2002:

Ordinarie styrelseledamöter

Birgitta Lindquist, ordförande
Leif Callenholm, ekonomiansvarig
Kjell Hedh, fastighetsansvarig
Torsten Sundström, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Kerstin Krasse
Christina Udin
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, Sten Zälle, Pär Boman och Kenth Thunberg.

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 9 protokollförda styrelsesammanträden hållits.

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

Taxerings- och fullförsäkringsvärde

Bastaxeringsvärdet är 67 712 000 kr, varav byggnadsvärde 46 822 000 kr och markvärde 20 890 000 kr. Omräkningstalen för 2002 är 1,58 avseende bostäder och 1,50 avseende lokaler. Dessa omräkningstal innebär att taxeringsvärdet, som ligger till grund för fastighetsskatten 2002, är 106 544 000 kr. Motsvarande värde 2001 var 83 687 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 412 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

| | |
|---|-----|
| Huskropp, gård | 155 |
| <i>varav</i> | |
| <i>dörrar och lås</i> | 40 |
| <i>golvläggning entréer och styrelserum</i> | 32 |
| <i>snöskottning tak</i> | 23 |
| <i>målning entréer</i> | 22 |
| <i>undertak</i> | 17 |
| <i>klottersanering</i> | 6 |
| <i>övrigt</i> | 15 |
| VVS-installationer | 92 |
| <i>varav</i> | |
| <i>reparation vatten och avlopp</i> | 28 |
| <i>reparation värmesystem</i> | 20 |
| <i>fläktfilter</i> | 15 |
| <i>reparation frysskydd</i> | 10 |
| <i>övrigt</i> | 19 |
| Utrustning, el-installationer | 158 |
| <i>Varav</i> | |
| <i>tvättstugor, hyra maskiner</i> | 98 |
| <i>reparation vibrasug ("piskmaskin")</i> | 19 |
| <i>tvättstugor, reparationer</i> | 11 |
| <i>tvättstugor, service</i> | 9 |
| <i>övrigt</i> | 21 |
| Hissar | 7 |
| <i>varav</i> | |
| <i>reparation</i> | 3 |
| <i>besiktning</i> | 3 |
| <i>nödtelefon</i> | 1 |

Fonder

Föreningens reparationsfond har utvecklats enligt följande (kr):

| | |
|-----------------------|-----------|
| Ingående behållning | 1 240 815 |
| Avsatt 2002 | 100 000 |
| Disponerat under 2002 | <u>0</u> |
| Utgående behållning | 1 340 815 |

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2002-12-31 i genomsnitt 951 kr/m² lägenhetsyta och år. Utgående avgifter har sedan inflyttningen 1990 förändrats enligt följande:

- 1991-01-01 med 15%
- 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, 2001-01-01 med 0%.

2002-01-01 och 2003-01-01 har avgifterna sänkts med 2%.

Föreningens lån

| Långgivare | Belopp | Ränta | Omsättning | Amortering |
|------------|------------|-------|-----------------|-------------|
| SBAB | 34 970 667 | 5,48% | 2003-10-15 | 84 987 |
| SBAB | 11 712 783 | 4,41% | Rörlig ränta *) | 726 047 **) |
| SBAB | 24 861 219 | 4,41% | Rörlig ränta *) | 94 341 |
| SBAB | 21 212 542 | 4,91% | Rörlig ränta *) | 125 589 |
| Summa | 92 757 211 | | | 1 030 964 |

*) 3 månaders bindningstid

**) Lånet amorterades med 700 tkr i samband med omsättningen 2002-03-19

| RESULTATRÄKNING | 2002-01-01-- 2002-12-31 | 2001-01-01-- 2001-12-31 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Intäkter | | |
| Årsavgifter bostäder | 7 536 728 | 7 707 373 |
| Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt) | 323 190 | 316 080 |
| Hyra lokaler (inkl lokalskatt) | 529 006 | 565 784 |
| Övriga intäkter Not 1 | 176 102 | 149 264 |
| Summa intäkter | 8 565 026 | 8 738 501 |
| Kostnader | | |
| Räntor fastighetslån | 4 708 700 | 5 654 287 |
| Avgår räntebidrag | 0 | -219 021 |
| Tomträttsavgälder | 506 735 | 506 700 |
| <i>Summa kapitalkostnader</i> | <i>5 215 435</i> | <i>5 941 966</i> |
| Fastighetsskötsel och vicevärd | 446 661 | 361 420 |
| Ansvars- och fastighetsförsäkring | 8 439 | 6 806 |
| Arvode styrelsen m m | 162 803 | 164 174 |
| Arvode revisorer | 12 505 | 11 993 |
| Arvode förvaltning | 29 564 | 35 436 |
| Administrativa kostnader, inkl bankavgifter | 14 998 | 21 516 |
| Sophantering | 100 394 | 54 224 |
| Trappstädning | 96 700 | 72 235 |
| Vattenavgifter | 181 369 | 180 160 |
| Elavgifter | 262 576 *) | 164 256 *) |
| Värmeförbrukning | 711 875 | 691 547 |
| Kabel-TV | 46 655 | 40 253 |
| <i>Summa underhålls- och driftkostnader</i> | <i>2 089 023</i> | <i>1 804 019</i> |
| Fastighets- och lokalskatt | 493 597 | 451 233 |
| Summa kostnader | 7 783 571 | 8 197 218 |
| Nettoresultat | 781 455 | 541 283 |

*) På grund av ett leverantörsbyte har ca 30 000 kr belastat år 2002 istället för 2001.

| RESULTATRÄKNING | 2002-01-01-- | 2001-01-01-- |
|---|---------------------|---------------------|
| forts | 2002-12-31 | 2001-12-31 |
| Finansiella intäkter/kostnader | | |
| Ränteintäkter/kostnader, netto | 147 924 | 233 206 |
| <i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i> | <i>147 914</i> | <i>233 206</i> |
| Resultat efter finansiella intäkter | 929 379 | 774 488 |
| Avskrivningar byggnader | 1 150 000 | 2 150 000 |
| Avsatt till yttre underhållsfond | 100 000 | 100 000 |
| | Underskott: | Underskott: |
| Redovisat årsresultat | -320 621 | -1 475 512 |

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett underskott på 320 621 kr. Anledningen till underskottet är en större avskrivning på byggnaden, 1 150 000 kr, som därmed minskar det balanserade resultatet. Med en "normal" avskrivning på 150 tkr hade årsresultatet istället varit ett överskott på 679 379 kr. I likhet med föregående år är syftet med de större avskrivningarna att möjliggöra fortsatt amortering av fastighetslånen.

Förslag till resultatdisposition

| | |
|---|------------------|
| Styrelsen föreslår att årets underskott | - 320 621 |
| minskas med tidigare balanserat överskott | <u>+ 570 200</u> |
| resterande | + 249 579 |
| balanseras i ny räkning. | |

| BALANSRÄKNING | 2002-12-31 | 2001-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | |
| Byggnad | Not 2 131 074 911 | 132 224 911 |
| Anslutningslån | Not 3 873 794 | 901 128 |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | <i>131 948 705</i> | <i>133 126 039</i> |
| Övriga fordringar | 15 456 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 14 602 |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 8 676 |
| Likvida medel | 2 697 526 | 2 641 130 |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | <i>2 712 982</i> | <i>2 664 408</i> |
| <i>Summa tillgångar</i> | <i>134 661 687</i> | <i>135 790 447</i> |
| 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 4 570 200 | 2 045 712 |
| Årets resultat | -320 621 | -1 475 512 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>249 579</i> | <i>570 200</i> |
| <i>Summa eget kapital</i> | <i>38 979 331</i> | <i>39 299 952</i> |
| Föreningens reparationsfond | 1 340 815 | 1 240 815 |
| <i>Summa reserverade medel</i> | <i>1 340 815</i> | <i>1 240 815</i> |
| Fastighetslån | 92 757 211 | 93 788 175 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | <i>92 757 211</i> | <i>93 788 175</i> |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 477 226 | 448 384 |
| Leverantörsskulder | Not 5 556 707 | 497 058 |
| Skatteskuld | 99 736 | 0 |
| Kortfristiga skulder | Not 6 73 598 | 111 972 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 7 377 063 | 404 091 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | <i>1 584 330</i> | <i>1 461 505</i> |
| <i>Summa skulder</i> | <i>95 682 356</i> | <i>96 490 495</i> |
| <i>Summa skulder och eget kapital</i> | <i>134 661 687</i> | <i>135 790 447</i> |
| 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 | 162 421 |
| Avgifter överlåtelser och pantsättning | 12 960 |
| Påminnelse- och kraversättningar | <u>+ 721</u> |
| | 176 102 |

Not 2Byggnad

| | |
|--|--------------------|
| Anskaffningsvärde | 136 510 752 |
| Akkumulerade avskrivningar (<i>varav avskrivning 2002: 1 150 000</i>) | <u>- 5 435 841</u> |
| Bokfört värde | 131 074 911 |

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

| | |
|--|------------------|
| Anslutningslån, ursprungligt belopp | 1 122 000 |
| Amorteringar, ackumulerade (<i>varav amortering 2002: 27 334</i>) | <u>- 248 206</u> |
| Bokfört värde | 873 794 |

Not 4Eget kapital*Balanserat resultat*

| | |
|--|--------------------|
| Föregående års underskott | - 1 475 512 |
| har minskats med tidigare balanserat överskott | <u>+ 2 045 712</u> |
| tillsammans | + 570 200 |
| har balanserats i ny räkning | |
| Årets resultat | <u>- 320 621</u> |
| Summa fritt eget kapital | + 249 579 |

Not 5Leverantörsskulder

| | |
|---------------------------|----------------|
| SBAB, räntekostnader | 295 090 |
| Fortum, värme | 157 796 |
| Karlstad energi, el | 31 577 |
| Fortum, el | 19 723 |
| Stockholm Vatten | 26 881 |
| Övriga leverantörsskulder | + 25 640 |
| | <u>556 707</u> |

Not 6Kortfristiga skulder avser:

| | |
|------------------|---------------|
| Momsskuld | 31 848 |
| Preliminär skatt | + 41 750 |
| | <u>73 598</u> |

Not 7Upplupna kostnader avser:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Räntekostnader, föreningens lån | 303 647 |
| Lokal- och fastighetsskatt | 39 123 |
| Sociala avgifter | 24 293 |
| Arvode hyresavisering | 4 000 |
| Revisionsarvode | + 6 000 |
| | <u>377 063</u> |

Stockholm 2003-02-24

Birgitta Lindquist

Kjell Hedh

Leif Callenholm

Torsten Sundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2003-03-24

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 2002-01-01--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 2003-03-24

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 drygt 10 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna. Under 2001 har stammarna högtrycksspolats. Strax före årsskiftet 2002 installerades ny tvättstugeutrustning, via ett leasingavtal med fullservice. Direkt efter årsskiftet startade en ommålning av våningsplanen, varvid kostnaderna belastar 2003.

Mot bakgrund av en större avskrivning på drygt 1 Mkr, är årets resultat ett underskott på drygt 300 tkr. Det är ingen kostnad utan ett bokföringsmässigt sätt att flytta "resultatöverskottet" till och inom balansräkningen. Syftet är att möjliggöra fortsatt amortering av fastighetslånen.

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. Skattesatsen sänktes därefter till 0,5% år 2001 samtidigt som föreningen började betala full skatt. Trots sänkt skattesats innebär uttaget av full skatt, tillsammans med den årliga omräkningen av taxeringsvärdet med hänsyn till marknadsutvecklingen, att kostnaden för fastighetsskatten befaras öka.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen hade vi ett av lånen bundet samt tre av lånen satta med rörlig ränta (3-månaders bindningar) vid årsskiftet. Mot bakgrund av sänkta fasta räntor samt osäkerheter i framtida ränteläge pga krig, konjunktur m m, har styrelsen i mars 2003 terminsäkrat lånet på 35 Mkr genom att binda 20 Mkr till 2006-12-15 med en ränta på 4,76% samt binda 15 Mkr till 2005-11-15 med en ränta på 4,57%. Lånet på 25 Mkr är sedan mars 2003 bundet i ett år med en ränta på 4,13%.

Styrelsen beslutade, i likhet med föregående år, att avgifterna skulle sänkas med 2% fr o m 2003-01-01. Det innebär att avgifterna närmar sig nivån som gällde 1996. Även efter den 2%-iga sänkningen räknar styrelsen med ett överskott i budgeten för år 2003, vilket möjliggör en fortsatt amortering av lånen. Styrelsen beräknar amortera ca 1,3 Mkr under 2003.

I december 2000 öppnade föreningens hemsida, www.brinckan.se. Under 2001 har den vidareutvecklats, bl a med pdf-filer över lägenheternas planlösningar.

Styrelsen vill på allas vägnar tacka trädgårdsgruppen och snöskottargruppen för ett gott arbete under det gångna året!

Vi tackar för förtroendet under året!

Med vänliga styrelsehälsningar

Birgitta, Leif, Kjell, Torsten, Kerstin, Christina, Stefan och Tommy