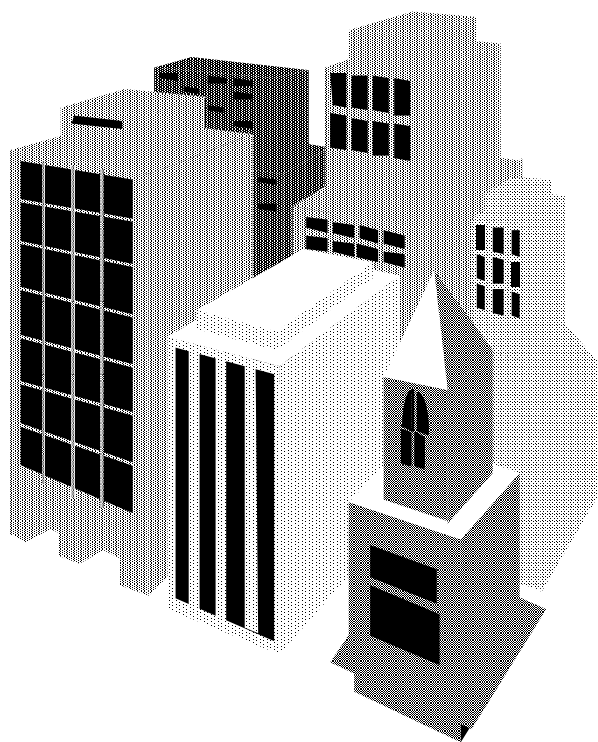


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

**BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING**

**2007**



**Brf Brinckan**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2007-01-01--12-31.

### *Styrelse , revisorer och valberedning*

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2008:

#### Ordinarie styrelseledamöter

Birgitta Lindquist, ordförande  
Leif Callenholm, ekonomiansvarig  
Gino Spagnolatti, fastighetsansvarig  
Ola Eriksson, sekreterare

#### Styrelsesuppleanter

Sten Zälle  
Christina Udin  
Christer Granbom  
Jakob Holmberg

#### Revisorer

Rolf Turvall, föreningens revisor.  
Stefan Tordenmalm, revisorssuppleant.  
MSR Revision o Redovisning AB, Marianne Söderberg, godkänd revisor.

#### Valberedning

Pär Boman, sammankallande, 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 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

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

Under 2007 har 10 st överlåtelse av bostadsrätter genomförts.

I fastigheten finns också 2 st affärslokaler med en sammanlagd yta på 250 m<sup>2</sup>.

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

## ***Taxerings- och fullförsäkringsvärde***

Inför taxeringsåret 2004 genomfördes en förenklad fastighetstaxering som innebär att föreningens byggnadsvärde fastställdes till 57 989 000 kr samt markvärdet till 55 276 000 kr, totalt 113 265 000 kr. För taxeringsåret 2007 har nya värden fastställts som innebär att föreningens byggnadsvärde är 85 484 000 kr samt markvärde 67 900 000 kr, totalt 153 384 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

## ***Reparationer och underhåll***

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 548 tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

|   |     |
|---|-----|
| Huskropp, gård                          | 176 |
| <i>varav</i>                            |     |
| <i>dörrar och lås</i>                   | 123 |
| <i>kodlåsstyrning</i>                   | 17  |
| <i>snöskottning tak</i>                 | 14  |
| <i>klotter</i>                          | 11  |
| <i>övrigt</i>                           | 11  |
| <br>                                    |     |
| VVS-installationer                      | 153 |
| <i>varav</i>                            |     |
| <i>reparation vatten och avlopp</i>     | 101 |
| <i>byte och reparation värmeväxlare</i> | 34  |
| <i>övrigt</i>                           | 18  |
| <br>                                    |     |
| Utrustning, el-installationer           | 145 |
| <i>varav</i>                            |     |
| <i>tvättstugor, hyra maskiner</i>       | 94  |
| <i>golvsbrunn</i>                       | 11  |
| <i>lysrör och lågenergilampor</i>       | 6   |
| <i>cirkulationspump</i>                 | 5   |
| <i>övrigt</i>                           | 29  |
| <br>                                    |     |
| Hissar                                  | 22  |
| <i>varav</i>                            |     |
| <i>reparationer och ny armatur</i>      | 11  |
| <i>service och besiktning</i>           | 11  |
| <br>                                    |     |
| Underhållsplan                          | 52  |

## Ekonomi

### Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2007-12-31 i genomsnitt 804 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och år. Fr.o.m. 2008-01-01 är genomsnittet 844 kr/m<sup>2</sup>. 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 %.
- 1998-01-01 med +2%.
- 2002-01-01, 2003-01-01, 2004-01-01 med -2 %.
- 2005-07-01 med -4%
- 2006-01-01 med -10%
- 2007-01-01 med +4%
- 2008-01-01 med +5%

### Föreningens lån

| Långgivare | Belopp     | Ränta | Omsättning   | Amortering |
|------------|------------|-------|--------------|------------|
| SBAB       | 19 959 079 | 3,99% | 2009-05-26   | 140 242    |
| Nordea     | 22 000 000 | 4,17% | Rörlig ränta | *)         |
| Nordea     | 22 000 000 | 4,17% | Rörlig ränta | *)         |
| Nordea     | 21 277 252 | 4,17% | Rörlig ränta | *)         |
| Summa      | 85 236 331 |       |              |            |

\*) Under året har fyra st lån med rörlig ränta flyttats till Nordea från SBAB.  
Total amortering under året har varit 406 589 tkr.

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                      | <b>2007-01-01--<br/>2007-12-31</b> | <b>2006-01-01--<br/>2006-12-31</b> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Intäkter</b>                             |                                    |                                    |
| Årsavgifter bostäder                        | 6 529 788                          | 6 290 985                          |
| Hyra lokaler (inkl lokalskatt)              | 583 788                            | 583 788                            |
| Övriga intäkter                             | Not 1<br>229 977                   | 208 686                            |
| <b>Summa intäkter</b>                       | <b>7 343 553</b>                   | <b>7 083 460</b>                   |
| <b>Kostnader</b>                            |                                    |                                    |
| Räntor fastighetslån                        | 3 320 796                          | 2 694 000                          |
| Tomträttsavgälder                           | 506 700                            | 506 700                            |
| <i>Summa kapitalkostnader</i>               | <i>3 827 496</i>                   | <i>3 200 700</i>                   |
| Fastighetsskötsel och vicevärd              | 584 755                            | 1 247 817 *)                       |
| Ansvars- och fastighetsförsäkring           | 13 466                             | 12 915                             |
| Arvode styrelse och valberedning            | 177 016                            | 168 155                            |
| Arvode revisorer                            | 12 459                             | 12 166                             |
| Arvode förvaltning                          | 78 393                             | 78 106                             |
| Administrativa kostnader, inkl bankavgifter | 24 686                             | 37 874                             |
| Sophantering                                | 153 156                            | 133 722                            |
| Trappstädning                               | 123 306                            | 114 131                            |
| Trädgårdsskötsel / snöröjning               | 52 859                             | 36 666                             |
| Vattenavgifter                              | 144 497                            | 83 321 **)                         |
| Elavgifter                                  | 229 437                            | 302 407                            |
| Värmeförbrukning                            | 815 784                            | 847 546                            |
| Kabel-TV                                    | 92 989                             | 88 553                             |
| <i>Summa underhålls- och driftkostnader</i> | <i>2 502 803</i>                   | <i>3 163 378</i>                   |
| Fastighets- och lokalskatt                  | 490 650                            | 597 650                            |
| <b>Summa kostnader</b>                      | <b>6 820 949</b>                   | <b>6 961 728</b>                   |
| <b>Nettoresultat</b>                        | <b>522 604</b>                     | <b>121 731</b>                     |

\*) Inkl renovering av ytskikten m.m. i entreérna (744 tkr).

\*\*) Stockholm Vatten återbetalade vinstmedel till alla kunder under 2006.

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                        | <b>2007-01-01--<br/>2007-12-31</b> | <b>2006-01-01--<br/>2006-12-31</b> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>forts</b>                                  |                                    |                                    |
| <b>Finansiella intäkter/kostnader</b>         |                                    |                                    |
| Ränteintäkter/ kostnader, netto               | 97 858                             | 76 870                             |
| <i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i> | 97 858                             | 76 870                             |
| <b>Resultat efter finansiella intäkter</b>    | <b>620 462</b>                     | <b>198 602</b>                     |
| Avskrivningar byggnader                       | 502 281                            | 502 281                            |
| Avsatt till yttre underhållsfond              | 0 *)                               | 0 *)                               |
|   | Överskott:                         | Underskott:                        |
| <b>Redovisat årsresultat</b>                  | <b>118 181</b>                     | <b>-303 679</b>                    |

\*) Enligt Bokföringsnämnden (BFNAR 2003:4), ska avsättningen inte belasta resultaträkningen, utan ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Styrelsen förslår att 100 tkr avsätts under 2007.

### *Årets resultat*

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 118 181 kr.

#### Förslag till resultatdisposition

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsen föreslår att årets överskott            | + 118 181        |
| ökas med tidigare balanserat överskott            | + <u>122 142</u> |
| tillsammans                                       | + 240 323        |
| varav   | - <u>100 000</u> |
| föreslås avsättas till den yttre underhållsfonden |                  |
| tillsammans                                       | + 140 323        |
| balanseras i ny räkning.                          |                  |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         |       | <b>2007-12-31</b>  | <b>2006-12-31</b>  |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |       |                    |                    |
| Byggnad                                      | Not 2 | 123 743 609        | 124 245 890        |
| Anslutningslån                               | Not 3 | 707 178            | 744 943            |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |       | <i>124 450 787</i> | <i>124 990 833</i> |
| Övriga fordringar (avräkning skatter)        |       | 1 792              | 1 473              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 4 | 252 859            | 217 535            |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |       | 147 140            | 104 120            |
| Likvida medel                                |       | 1 869 831          | 1 650 507          |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i>           |       | <i>2 271 622</i>   | <i>1 973 635</i>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |       | <b>126 722 409</b> | <b>126 964 468</b> |
| <b>Skulder och eget kapital</b>              |       |                    |                    |
| Insatser                                     |       | 38 729 752         | 38 729 752         |
| Föreningens reparationsfond                  |       | 1 168 568          | 1 168 568          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |       | <i>39 898 320</i>  | <i>39 898 320</i>  |
| Balanserat resultat                          | Not 5 | 122 142            | 425 821            |
| Årets resultat                               |       | 118 181            | -303 679           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |       | <i>240 323</i>     | <i>122 142</i>     |
| <i>Summa eget kapital</i>                    |       | <i>40 138 643</i>  | <i>40 020 462</i>  |
| Fastighetslån                                |       | 85 236 331         | 85 642 920         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |       | <i>85 236 331</i>  | <i>85 642 920</i>  |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror          |       | 633 923            | 641 330            |
| Leverantörsskulder                           | Not 6 | 240 770            | 285 641            |
| Momsskuld och personalskatt                  |       | 55 838             | 23 800             |
| Kortfristiga skulder (sociala avgifter)      |       | 20 339             |                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 7 | 396 565            | 350 315            |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |       | <i>1 347 435</i>   | <i>1 301 086</i>   |
| <i>Summa skulder</i>                         |       | <i>86 583 766</i>  | <i>86 944 006</i>  |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>        |       | <b>126 722 409</b> | <b>126 964 468</b> |
| 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                  | 190 577        |
| Uthyrningslägenheten                  | 16 200         |
| Avgifter överlåtelse och pantsättning | 22 000         |
| Påminnelse- och kraversättningar      | + 1 200        |
|                                       | <u>229 977</u> |

### Not 2

Byggnad

|  |                     |
|--|---------------------|
| Anskaffningsvärde  | 136 510 752         |
| Ny reglerutrustning vatten/värme (2003)                                  | 61 856              |
| Inredning mm uthyrningsrum (2006)  | 11 404              |
| Akkumulerade avskrivningar<br>( <i>varav avskrivning 2007: 502 281</i> ) | <u>- 12 840 403</u> |
| Bokfört värde  | 123 743 609         |

### Not 3

Anslutningslån avser Stockholm Energi:

|  |                  |
|--|------------------|
| Anslutningslån, ursprungligt belopp                                    | 1 122 000        |
| Amorteringar, ackumulerade<br>( <i>varav amortering 2007: 37 765</i> ) | <u>- 414 822</u> |
| Bokfört värde  | 707 178          |

### Not 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  |                |
|--|----------------|
| Tomträttsavgäld                          | 126 675        |
| Energibolaget (el)                       | 60 676         |
| Com Hem (kabel TV)                       | 24 410         |
| Försäkringspremie                        | 14 787         |
| Fortum (anslutningslån, upplupen intäkt) | 7 293          |
| Barcken (hyra torkskåp)                  | 4 818          |
| Uthyrningslägenheten (upplupen intäkt)   | + 14 200       |
|  | <u>252 859</u> |



**Not 5**Balanserat resultat

|   |                  |
|---|------------------|
| Föregående års överskott                    | + 118 181        |
| har ökats med tidigare balanserat överskott | + <u>122 142</u> |
| tillsammans                                 | + 240 323        |
| har balanserats i ny räkning                |                  |

**Not 6**Leverantörsskulder

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Begelås                         | 75 064         |
| Stockholm Vatten                | 12 925         |
| Energibolaget (el)              | 28 907         |
| Zeco (ventilation)              | 14 025         |
| Itri städ                       | 8 500          |
| Fortum (fjärrvärme)             | 82 657         |
| Fortum (el)                     | 8 750          |
| Rubb & Stubb (trädgårdsskötsel) | 4 196          |
| Sita (sophämtning)              | + <u>5 746</u> |
|                                 | 240 770        |

**Not 7**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   |                |
|---|----------------|
| Lokal- och fastighetsskatt (förutbetald intäkt) | - 129 145      |
| Energibolaget (upplupen kostnadsjustering)      | -12 000        |
| Räntekostnader, föreningens lån                 | 407 897        |
| Fortum (fjärrvärme)                             | 87 384         |
| Bokförings - och bokslutsarvode                 | 18 898         |
| Fortum (nätavgifter)                            | 7 893          |
| Revisionsarvode                                 | 7 000          |
| Övriga upplupna kostnader                       | + <u>8 638</u> |
|   | 396 565        |

Stockholm 2008-02-27

Birgitta Lindquist

Gino Spagnolatti

Leif Callenholm

Ola Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats  
2008-03-27

Marianne Söderberg  
Godkänd revisor

Rolf Turvall  
Föreningens revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Brinckan 1, organisationsnummer 716418-6277

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Brinckan för 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder, och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2008

Marianne Söderberg  
Godkänd revisor

Rolf Turvall  
Föreningens revisor

## Åren 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 18 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna. Under 2001 och 2006 har stammarna högtrycksspolats. Strax före årsskiftet 2002 installerades ny tvättstugeutrustning, via ett leasingavtal med fullservice. Direkt efter årsskiftet 2003 genomfördes en ommålning av våningsplanen. Efter diverse inbrott förstärktes alla yttre källardörrar m m. I slutet av 2003 installerades en ny värmeregleringsutrustning. Mot bakgrund av problemen med ventilationen på olika ställen i fastigheten, genomfördes en ventilationsutredning i slutet av 2004. Åtgärder med anledning av den genomfördes 2005, vilket innebär att föreningen under 2006 lämnade en godkänd "OVK" - obligatorisk ventilationskontroll - till Stadsbyggnadskontoret. Sommaren 2006 rustades entréerna upp genom golvslipning, ny väggbeklädnad och armatur. Under 2007 har vi varit tvungna att bygga om en stam i port 3 efter ständiga avloppsproblem.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen fortsatt med samma inriktning som tidigare, d.v.s. vi tror att det över tiden är ekonomiskt mest fördelaktigt att ha huvuddelen av våra lån till rörlig ränta.

Efter ett antal år med sänkta avgifter beslöt styrelsen höja avgifterna både 2007 och 2008. Bakgrunden till höjningen är framförallt högre räntekostnader. Vår ambition är att fortsätta amortera lånen med minst 500 000 kr per år.

Riksdagen har beslutat avskaffa fastighetskatten och ersätta den med en kommunal avgift istället. Det innebär sänkta kostnader för föreningen.

Riksdagen har vidare beslutat att den s.k. schablonbeskattningen för bostadsrättsföreningar ska tas bort. Tyvärr innebär det ingen förändring för vår förening. När schablonintäkten (3 % på taxeringsvärdet), tidigare togs upp i deklarationen, "kvittades" det mot våra räntekostnader. Vi har därmed aldrig betalat någon schablonskatt, utan vi har istället byggt upp ett underskott i föreningens deklaration.

Tomträttsavgälden (tomthyran) till Stockholms stad kommer att höjas kraftigt fr.o.m. 2009-04-01. Höjningen avses "trappas upp" under 2009 och 2010, för att helt slå igenom fr.o.m. 2011-04-01.

Besök gärna föreningens hemsida, [www.brinckan.se](http://www.brinckan.se).

Vi tackar för förtroendet!

*Med vänliga styrelsehälsningar*

*Birgitta, Leif, Gino, Ola, Sten, Christina, Jakob och Christer*