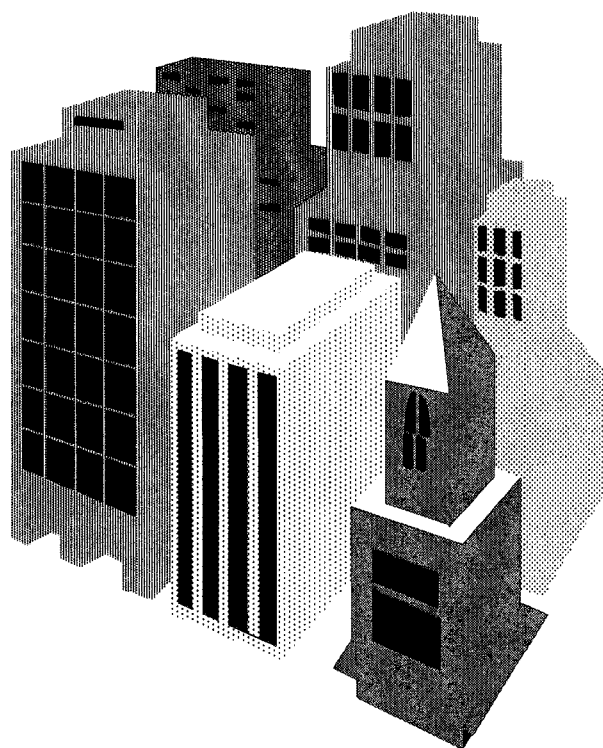


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING  
2010**



*Brf Brinckan*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2010-01-01--12-31.

### *Styrelse , revisorer och valberedning*

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2011:

#### Ordinarie styrelseledamöter

Jakob Holmberg, ordförande  
Leif Callenholm, ekonomiansvarig  
Sten Zälle, fastighetsansvarig  
Ola Eriksson, sekreterare

#### Styrelsesuppleanter

Karin Hilding  
Christina Udin  
Christer Granbom  
Kenneth Oxenstrand

#### Revisorer

Rolf Turvall, föreningens revisor.  
Maria Stenberg, revisorssuppleant.  
MSR Revision o Redovisning AB, Marianne Söderberg, godkänd revisor.

#### Valberedning

Pär Boman, sammankallande, Svante Bodin 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 2010 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.

*103*

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

Föreningens byggnadsvärde är 92 484 000 kr samt markvärde 92 200 000 kr, totalt 184 684 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

### ***Reparationer och underhåll***

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 555 tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	76
<i>varav</i>	
<i>reparation av grindarna till gården</i>	36
<i>reparation av grovsopdörr</i>	9
<i>reparation av trappbelysningsautomatik</i>	7
<i>övrigt</i>	24
VVS-installationer	266
<i>varav</i>	
<i>högtrycksspolningar</i>	105
<i>självrisk/åldersnedsättning översvämning</i>	76
<i>reparationer handdukstorkar, inkl pump</i>	22
<i>reparationer av ventilationsanläggning</i>	18
<i>service ventilationsanläggning</i>	9
<i>övrigt</i>	36
Utrustning, el-installationer	148
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor, hyra maskiner</i>	101
<i>tvättstugor, reparation</i>	7
<i>förbrukningsmaterial</i>	7
<i>övrigt</i>	33
Hissar	65
<i>varav</i>	
<i>reparationer</i>	57
<i>service och besiktning</i>	8

1/5



## Ekonomi

### Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2010-12-31 i genomsnitt 844 kr/m<sup>2</sup> 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 %.
- 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

Långivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
Nordea	20 000 000	2,84%	Ränteswap *) 2015-06-30	
Nordea	20 000 000	3,14%	Ränteswap *) 2017-06-30	
Nordea	21 767 394	2,54%	Rörlig ränta	
Nordea	18 277 252	2,54%	Rörlig ränta	2 000 000
Summa	80 044 646			2 000 000

\*) Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (stibor) och en s.k. ränteswap, skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta men med högre flexibilitet. Ordet swap är engelska för byte.

Mot bakgrund av det låga ränteläget har en extra amortering gjorts på 1,5 Mkr.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2010-01-01-- 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01-- 2009-12-31</b>
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter bostäder	6 869 944	6 869 470
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	586 293	595 788
Övriga intäkter <span style="float: right;">Not 1</span>	265 585	251 930
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 721 822</b>	<b>7 717 188</b>
<b>Kostnader</b>		
Räntor fastighetslån	1 489 242	1 573 691
Tomträttsavgälder	872 125	697 575
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>2 361 367</i>	<i>2 271 266</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	594 847	437 936
Ansvars- och fastighetsförsäkring	17 690	15 970
Arvode styrelse och valberedning	176 433	172 403
Arvode revisorer	15 370	15 244
Arvode förvaltning	76 904	84 777
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	25 556	34 552
Sophantering	216 297	178 889
Trappstädning	111 880	127 531
Trädgårdsskötsel /snöröjning	125 073	72 654
Vattenavgifter	154 382	149 574
Elavgifter	377 867	309 791
Värmeförbrukning	912 406	836 467
Kabel-TV	104 627	103 362
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>2 909 332</i>	<i>2 539 150</i>
Fastighets- och lokalskatt	175 002	178 672
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 445 700</b>	<b>4 989 087</b>
<b>Nettoresultat</b>	<b>2 276 122</b>	<b>2 728 100</b>



<b>RESULTATRÄKNING</b> <b>forts</b>	<b>2010-01-01-- 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01-- 2009-12-31</b>
<b>Finansiella intäkter/kostnader</b>		
Ränteintäkter/kostnader, netto	48 584	52 286
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	48 584	52 286
<b>Resultat efter finansiella intäkter</b>	<b>2 324 706</b>	<b>2 780 386</b>
Avskrivningar byggnader	2 002 281	2 502 281
Avsatt till yttre underhållsfond	0 *)	0 *)
	Överskott:	Överskott:
<b>Redovisat årsresultat</b>	<b>322 425</b>	<b>278 105</b>

\*) Enligt Bokföringsnämnden (BFNAR 2003:4), ska avsättningen inte belasta resultaträkningen, utan ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Styrelsen föreslår nedan att 300 tkr avsätts för 2010.

### Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 322 425 kr.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 322 425
ökas med tidigare balanserat överskott	+ 113 769
tillsammans	+ 436 194
varav	<u>- 300 000</u>
föreslås avsättas till den yttre underhållsfonden	
tillsammans	+ 136 194
balanseras i ny räkning.	



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
Byggnad	Not 2	118 808 516	120 810 797
Anslutningslån Sthlm energi	Not 3	578 067	623 914
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>119 386 583</i>	<i>121 434 711</i>
Övriga fordringar (avräkning skatter)		1 639	92 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	432 175	338 706
Avgifts- och hyresfordringar		79 707	70 022
Likvida medel		2 577 189	2 027 407
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 090 710</i>	<i>2 528 752</i>
<b><i>Summa tillgångar</i></b>		<b><i>122 477 293</i></b>	<b><i>123 963 463</i></b>
<b>Skulder och eget kapital</b>			
Insatser		38 729 752	38 729 752
Föreningens reparationsfond		1 868 568	1 568 568
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>40 598 320</i>	<i>40 298 320</i>
Balanserat resultat	Not 5	113 769	135 664
Årets resultat		322 425	278 105
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>436 194</i>	<i>413 769</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>41 034 515</i>	<i>40 712 089</i>
Fastighetslån		80 044 646	82 044 646
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>80 044 646</i>	<i>82 044 646</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror		635 118	631 385
Leverantörsskulder	Not 6	312 829	185 977
Momsskuld och personalskatt		70 102	71 761
Kortfristiga skulder (sociala avgifter)		26 826	23 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	353 257	293 826
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 398 132</i>	<i>1 206 728</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>81 442 778</i>	<i>83 251 374</i>
<b><i>Summa skulder och eget kapital</i></b>		<b><i>122 477 293</i></b>	<b><i>123 963 463</i></b>
Ställda pantbrev i fastigheten		98 903 000	98 903 000
Ansvarsförbindelser		0	0

ks

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

Garagesamfälligheten	233 839
Uthyrningslägenheten	11 200
Avgifter överlåtelse och pantsättning	20 060
Påminnelse- och kraversättningar	500
Öresutjämning	<u>- 14</u>
	265 585

**Not 2**Byggnad

Anskaffningsvärde	136 644 357
Akkumulerade avskrivningar (varav avskrivning 2010: 2 002 281)	<u>- 17 835 841</u>
Bokfört värde	118 808 516

**Not 3**Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 2010: 45 847)	<u>- 543 933</u>
Bokfört värde	578 067

**Not 4**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	227 275
Energibolaget (el)	55 124
Sopsug Södra station	30 564
Com Hem (kabel TV)	27 192
Försäkringspremie	51 280
Barcken (hyra tvättstugeutrustning)	5 027

6



**Not 4, forts**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Nordea	11 094
Jourmontör Securitas	6 126
Uthyrningsrummet (upplupen intäkt)	11 200
Fortum fjärrvärme (upplupen intäkt anslutningslån)	+ 7 293
	<u>432 175</u>

**Not 5**Balanserat resultat

Föregående års överskott	+ 278 105
har ökats med tidigare balanserat överskott	+ 135 664
tillsammans	+ 413 769
varav 300 tkr omförts till reparationsfonden (stämmobeslut)	- 300 000
tillsammans	+ 113 769
utgörande nytt balanserat resultat	

**Not 6**Leverantörsskulder

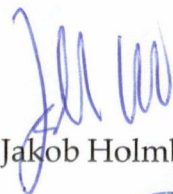
Nordea	103 993
Trygg Hansa	51 280
Energibolaget (el)	36 138
Sopsug Södra station	30 564
Zeco (ventilation)	27 120
Stockholm Vatten	26 149
Skarings städ	10 826
Fortum	9 018
Övriga leverantörsskulder	+ 17 741
	<u>312 829</u>

**Not 7**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

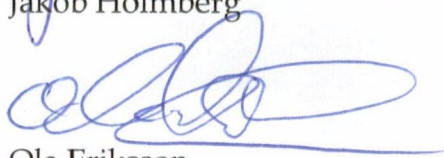
Fortum (fjärrvärme)	135 597
Räntekostnader, föreningens lån	109 649
Pehab bygg och golv	78 389
Bokslutsarvode	13 000
Fortum el	8 622
Revisionsarvode	+ 8 000
	<u>293 826</u>

/s

Stockholm 2011-02-24



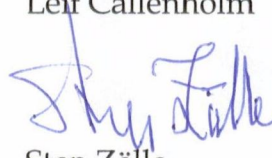
Jakob Holmberg



Ola Eriksson



Leif Callenholm



Sten Zälle

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats  
2011-03-24



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 2010. 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 eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

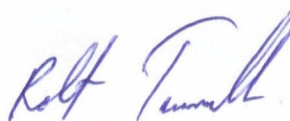
Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

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 24 mars 2011



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 20 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna. Under 2001 och 2006 genomfördes en högtrycksspolning av stammarna. 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. Sommaren 2006 rustades entréerna upp genom golvslipning, ny väggbeklädnad och nya armaturer. Under 2007 var vi tvungna att bygga om en stam i port 3 efter ständiga avloppsproblem. Under 2008 har vi bytt ut armaturerna i källarplanen. Värmeväxlarna har bytts ut 2007--2009. Under 2010 har kökstammarna högtrycksspolats. Ett vattenrör gick tyvärr sönder i källarplanet i port 3 med en kraftig översvämning som följde.

Tomträtsavgälden (tomthyran) till Stockholms stad höjdes kraftigt fr.o.m. 2009-04-01. Höjningen "trappades upp" under 2009 och 2010, för att helt slå igenom fr.o.m. 2011-04-01. Den nya hyran gäller till 2019.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen under 2010 beslutat att placera hälften av lånen i två s.k. ränteswappar (ordet swap är engelska för byte). Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (stibor) och en ränteswap, skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta men med högre flexibilitet.

Styrelsen motionerar till årsstämman 2011 att föreningen ska genomföra en s.k. insatshöjning fr.o.m. 2012-01-01. Insatshöjning betyder att medlemmarna tar över en del av föreningens lån genom att betala in pengar till föreningen proportionellt mot sin andel av föreningen. Fördelen med att genomföra en insatshöjning är att man som privatperson - till skillnad från föreningen - får skattereduktion med 30 % på sina räntekostnader. Avgiften till föreningen kan sänkas med motsvarande de räntekostnader föreningen slipper. Totalt sett innebär det lägre boendekostnad för medlemmarna. Om det är någon medlem som inte kan eller vill betala in sin insatshöjning går det att vara skyldig insatshöjningen till föreningen och därigenom betala motsvarande avgift som nu. Vilket beslut stämman fattar den 3 maj kommer att framgå av ett Brinckanblad på föreningens hemsida [www.brinckan.se](http://www.brinckan.se).

Vi tackar för förtroendet!

*Styrelsehälsningar Jakob, Leif, Ola, Sten, Christina, Christer, Karin och Kenneth*