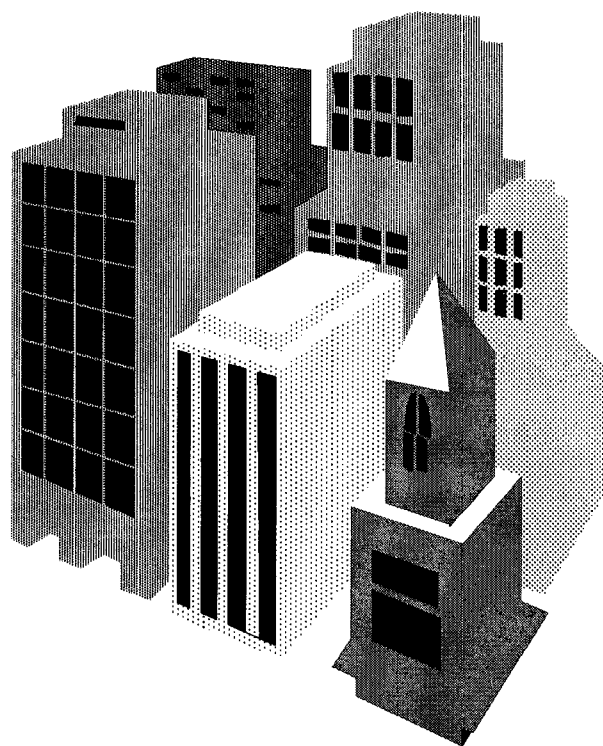


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING
2012**



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2012-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2013:

Ordinarie styrelseledamöter

Jakob Holmberg, ordförande
Leif Callenholm, ekonomiansvarig
Mattias Karlsson, fastighetsansvarig
Ola Eriksson, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Christina Udin
Christer Granbom
Kenneth Oxenstrand

Revisorer

Rolf Turvall, föreningens revisor
Maria Stenberg, revisorssuppleant
Extern revisor Marianne Almin

Valberedning

Ingrid Widlund, sammankallande, Bettina d'Orville och Peder Karlsson.

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 8 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

Under 2012 har 12 st överlåtelse av bostadsrätter genomförts.

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.

San

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 717 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	298
<i>varav</i>	
<i>värmekablar på taket</i>	125
<i>byte av balkongsidor (totalt 401', varav 45' under 2012)</i>	45
<i>reparation tak, hängrännor och stuprör</i>	82
<i>reparation av dörrar, portar och grindar</i>	41
<i>övrigt</i>	5
VVS-installationer	251
<i>varav</i>	
<i>stålkompensatorer till vattenrör</i>	64
<i>larm för vattenöversvämning</i>	17
<i>reparation och underhåll ventilation</i>	75
<i>ny styrutrustning till ventilation</i>	44
<i>högtrycksspolningar</i>	28
<i>reparationer av radiatorer/handdukstorkar</i>	11
<i>övrigt</i>	12
Utrustning, el-installationer	78
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor (hyra torkskåp, uhaotal)</i>	30
<i>tvättstugor, reparation</i>	21
<i>övrigt (förbrukningsmaterial m.m.)</i>	27
Hissar	56
<i>varav</i>	
<i>reparationer</i>	26
<i>kodläsare till källarplanen</i>	20
<i>service och besiktning</i>	10
Konsulter (UH-plan, bygg- och reparation, lokalavtal)	34

/an n

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2012-12-31 i genomsnitt 844 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 %.
- 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
Nordea	19 999 997	3,42%	Ränteswap *) 2015-06-30	3
Nordea	19 999 997	3,72%	Ränteswap *) 2015-06-30	3
Nordea	15 277 252	3,14%	Rörlig ränta	500 000
Nordea	19 767 394	3,14%	Rörlig ränta	
Nordea	4 000 000	3,14%	Rörlig ränta	
Summa	79 044 640			500 006

*) 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.

cuu

RESULTATRÄKNING	2012-01-01-- 2012-12-31	2011-01-01-- 2011-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	6 867 185	6 878 442
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	584 386	566 288
Övriga intäkter Not 1	267 728	277 001
<i>Summa intäkter</i>	7 719 299	7 721 731
Kostnader		
Räntor fastighetslån	2 718 833	2 663 555
Tomträttsavgälder	1 057 000	1 020 025
<i>Summa kapitalkostnader</i>	3 775 833	3 683 580
Fastighetsskötsel och vicevärd	787 967	1 034 482
Ansvars- och fastighetsförsäkring	59 237	51 280
Arvode styrelse och valberedning	180 261	178 725
Arvode revisorer	13 517	13 498
Arvode förvaltning	86 337	82 491
Administrativa kostnader (inkl bankavgifter)	23 604	27 114
Sophantering	188 479	228 045
Trappstädning	135 538	166 667
Trädgårdsskötsel /snöröjning	169 466	92 487
Vattenavgifter	155 909	137 418
Elavgifter	312 096	343 708
Värmeförbrukning	917 185	837 502
Kabel-TV	157 217	110 192
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	3 186 814	3 303 609
Fastighets- och lokalskatt	191 530	192 052
<i>Summa kostnader</i>	7 154 177	7 179 242
Nettoresultat	565 123	542 489

RESULTATRÄKNING	2012-01-01--	2011-01-01--
forts	2012-12-31	2011-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/kostnader, netto	69 932	82 355
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	<i>69 932</i>	<i>82 355</i>

Resultat efter finansiella intäkter	635 055	624 844
--	----------------	----------------

Avskrivningar byggnader	500 000	502 281
Avsatt till yttre underhållsfond	0 *)	0 *)

*) 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 150 tkr avsätts för 2012.

	Överskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	135 055	122 563

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 135 055 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 135 055
ökas med tidigare balanserat överskott	+ 58 758
tillsammans	+ 193 813
varav	- 150 000
föreslås avsättas till den yttre underhållsfonden	
tillsammans	+ 43 813
balanseras i ny räkning.	

Jan

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Byggnad	Not 2	117 806 235	118 306 235
Anslutningslån Sthlm energi	Not 3	476 981	529 157
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>118 283 216</i>	<i>118 835 392</i>
Övriga fordringar (avräkning skatter)		46	-1 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	449 099	464 654
Avgifts- och hyresfordringar		140 908	63 699
Likvida medel (varav 339 tkr i förskottsbetald insatshöjning 2011)		3 070 879	3 362 078
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 660 932</i>	<i>3 888 525</i>
<i>Summa tillgångar</i>		<i>121 944 148</i>	<i>122 723 917</i>
Skulder och eget kapital			
Insatser		38 729 752	38 729 752
Föreningens reparationsfond		2 368 568	2 168 568
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>41 098 320</i>	<i>40 898 320</i>
Balanserat resultat	Not 5	58 758	136 194
Årets resultat		135 055	122 563
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>193 813</i>	<i>258 758</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>41 292 133</i>	<i>41 157 078</i>
Fastighetslån		79 044 640	79 544 646
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>79 044 640</i>	<i>79 544 646</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror		661 734	616 720
Leverantörsskulder	Not 6	397 383	797 676
Momsskuld och personalskatt		68 659	64 075
Kortfristiga skulder (sociala avgifter)		30 233	27 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	449 366	515 939
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 607 375</i>	<i>2 022 193</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>80 652 015</i>	<i>81 566 839</i>
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		<i>121 944 148</i>	<i>122 723 917</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	199 035
Försäkringsersättning	24 958
Uthyrningslägenheten	20 490
Avgifter överlåtelse och pantsättning	22 540
Påminnelse- och kraversättningar	718
Öresutjämning	<u>- 13</u>
	267 728

Not 2Byggnad

Anskaffningsvärde	136 644 357
Akkumulerade avskrivningar (varav avskrivning 2012: 500 000)	<u>- 18 838 122</u>
Bokfört värde	117 806 235

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 2012: 52 176)	<u>- 645 019</u>
Bokfört värde	476 981

Not 4Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	264 250
Sopsug Södra station	28 017
Com Hem (kabel TV)	43 489
Försäkringspremie	70 228
Ikanobank (hyra tvättstugeutrustning)	5 092

Not 4, fortsFörutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Nordea	23 437
Fortum fjärrvärme (upplupen intäkt anslutningslån)	+ 14 586
	<u>449 099</u>

Not 5Balanserat resultat

Föregående års överskott	+ 122 563
har ökats med tidigare balanserat överskott	+ 136 194
tillsammans	+ 258 758
varav 200 tkr omförts till reparationsfonden (stämmobeslut)	- 200 000
tillsammans	+ 58 758
utgörande nytt balanserat resultat	

Not 6Leverantörsskulder

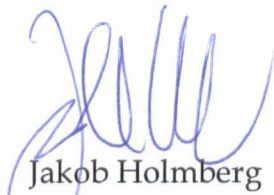
Nordea	187 654
Zeco AB (ventilation)	116 089
Sopsug Södra station	28 017
Stockholm Vatten	26 010
Skarings städ	11 326
Högtryckstjänst	9 250
F:a Angelsiöö (avgiftsavisering)	8 150
Övriga leverantörsskulder	+ 10 887
	<u>397 383</u>

Not 7Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Fortum (fjärrvärme)	231 481
GH Johansson AB (snöskottning på taket)	70 196
Räntekostnader, föreningens lån	49 659
Mälarenergi (el)	30 497
Fortum el	26 546
Rubb & Stubb (trädgården)	13 871
Sita (sophämtning)	6 116
Bokslutsarvode	13 000
Revisionsarvode	+ 8 000
	<u>449 366</u>



Stockholm 2013-02-26



Jakob Holmberg



Ola Eriksson



Leif Callenholm

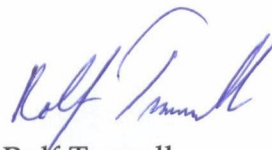


Mattias Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2013-03-26



Marianne Almin
Extern 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 2012. 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 ersättningskyldig 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 26 mars 2013


Marianne Almin
Extern 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 drygt 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 köksstammarna högtrycksspolats. Ett vattenrör gick tyvärr sönder både 2010 och 2011 i källarplanet i port 3 med kraftiga översvämningar som följd. Under 2011 byttes samtliga balkongers sidostycken ut. Under 2012 har förstärkningar av vattenrören utförts och vattenlarm installerats samt värmekabelutrustningen på taket reparerats.

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). I februari 2013 beslutade styrelsen binda 20 Mkr av de rörliga lånen till 2016-01-20 (tre år) till 2,99% ränta. Resterande rörliga lån är 3-månaders bundna - i skrivande stund - till 2,39% ränta.

Hyresnämnden avslag föreningens ansökan om insatshöjning i september 2012. Nämnden anser att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas och därmed krävs det att minst två tredjedelar av samtliga bostadsrättsinnehavare röstar för beslutet. Så var inte fallet på stämman den 3 maj 2011 - även om majoriteten av de närvarande röstade för. Närvaron på stämman, tillsammans med resultatet från den efterföljande enkäten, visar dock att intresset för insatshöjning bland medlemmarna inte är tillräckligt högt för att styrelsen ska driva frågan under överskådlig tid framöver.

Styrelsen arbetar för att sälja samlingslokalen och fastighetsskötarytrymmet som en bostadsrättsyta. Information om detta kommer att delas ut till medlemmarna i särskild ordning.

Vi tackar för förtroendet!

Styrelsehälsningar Jakob, Leif, Ola, Mattias, Christina, Christer, och Kenneth