

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING
1998



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 1998-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 1999:

Ordinarie styrelseledamöter

Christer Berg, ordförande
Håkan Krook, vice ordförande
Solveig Hedh, kassör
Leif Callenholm, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Christer Jansson
Birgitta Lindquist
Christer Granbom
Tommy Pettersson

Revisorer

Torsten Sundström, föreningens revisor
Redline revision AB
Kjell Hagström, Stockholms stad

Valberedning

Delisette Costa- Eriksson, sammankallande
Britt-Inger Jansson
Bo Rosén

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 7 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 250,5 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 64 582 000 kr, varav byggnadsvärde 57 600 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 105 778 kr. Kostnaderna, som belastar driftsbudgeten - inte reparationsfonden, fördelar sig enligt följande:

Huskropp, gård	49 348
<i>varav klotterborttagning</i>	22 033
VVS-installationer	17 022
<i>varav fläktfilter</i>	9 965
Utrustning, el-installationer	18 708
<i>varav tvättstugeutrustning</i>	6 365
Hissar	20 700

Fonder

Föreningens respektive bostadsrättshavarnas reparationsfonder har utvecklats enligt följande:

	<u>Föreningen</u>	<u>Bostadsrättshavarna</u>
Ingående behållning	1 028 002	85 008
Avsatt enligt budget	50 000	0
Disponerat under 1998	0	2 836
Utgående behållning	1 078 002	82 172

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 1998-12-31 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%.

Avgifterna är oförändrade 1999.

Föreningens lån

Långivare	Belopp	Ränta	Subränta	Omsättning	Amortering	Subv.grund
SBAB	60 268 734	7,97%	7,86%	2001-06-15	66 762	91%
SBAB	25 813 000	9,21%	8,96%	2000-05-06		87%
SBAB	12 510 504	4,71%	0,00%	2000-08-04		0%
Summa	98 592 238				66 762	

Garanterad ränta och räntebidrag

Den garanterade räntan (verklig räntesats minus statlig subvention) och räntebidragets storlek har haft följande utveckling:

Garanterad ränta

1990-12-21	2,60%
1991-01-01	2,90%
1991-12-21	3,15%
1992-01-01	3,45%
1992-12-21	3,70%
1993-01-01	4,05%
1994-01-01	4,425%
1995-01-01	4,80%
1996-01-01	5,15%
1997-01-01	5,50%
1998-01-01	5,85%
1999-01-01	5,95%

Räntebidrag

1991	9 358 890 kr
1992	8 175 716 kr
1993	7 689 459 kr
1994	7 317 207 kr
1995	7 076 834 kr
1996	4 605 285 kr
1997	2 151 365 kr
1998	1 897 460 kr
1999	1 800 000 kr (prel.)

Statsmakterna har beslutat att nedtrappningen av den garanterade räntan på 0,35% per år skall vara 0,1% 1999.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsskatten har drabbat föreningen fr o m 1998. För 1998 och 1999 gäller halv skatt, vilket innebär en kostnad på drygt 400 000 kr per år. Fr o m år 2000 debiteras full skatt enligt nu gällande beslut.

RESULTATRÄKNING	1998-01-01-- 1998-12-31	1997-01-01-- 1997-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	7 685 197	7 540 265
Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt)	295 556	286 367
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	543 686	509 889
Övriga intäkter Not 1	132 559	130 736
Summa intäkter	8 656 998	8 467 257
Kostnader		
Räntor fastighetslån	7 906 877	7 999 301
Avgår räntebidrag	-1 897 460	-2 151 365
Tomträttsavgälder	495 000	495 000
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>6 504 417</i>	<i>6 342 936</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	121 778	179 385
Ansvars- och fastighetsförsäkring	6 481	19 593
Arvode styrelsen m m	75 730	61 100
Arvode revisorer	9 206	8 039
Arvode förvaltning	23 342	24 117
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	12 570	9 136
Sophantering	68 479	62 527
Trappstädning	63 524	76 286
Vattenavgifter	177 924	179 788
Elavgifter	258 303	249 125
Värmeförbrukning	603 546	587 770
Kabel-TV	31 419	25 247
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>1 452 302</i>	<i>1 482 113</i>
Lokalskatt	89 030	48 870
Fastighetsskatt	432 000	
Summa kostnader	8 477 749	7 873 919
Nettoresultat	179 249	593 338

RESULTATRÄKNING	1998-01-01--	1997-01-01--
forts	1998-12-31	1997-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/ kostnader, netto	305 678	246 636
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	<i>305 678</i>	<i>246 636</i>
Resultat efter finansiella intäkter	484 928	839 974
Avskrivningar byggnader	150 000	150 000
Avsatt till yttre underhållsfond	50 000	50 000
	Överskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	284 928	639 974

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret gett ett överskott på 284 928 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 284 928
ökas med tidigare balanserat överskott	+ 1 010 147
tillsammans	+ 1 295 075
balanseras i ny räkning.	

BALANSRÄKNING	1998-12-31	1997-12-31
Tillgångar		
Likvida medel	1 812 315	1 107 869
Obligation (inlösen 2000-12-20)	4 416 413	4 400 048
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 2 672 522	994 586
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>6 901 250</i>	<i>6 502 503</i>
Anslutningslån	Not 3 973 283	994 390
Byggnad	Not 4 134 801 586	134 951 586
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>135 774 869</i>	<i>135 945 976</i>
Summa tillgångar	142 676 119	142 448 479
Skulder och eget kapital		
Förskottsbetalda avgifter och hyror	581 209	484 293
Leverantörsskulder	Not 5 210 364	223 938
Bostadsrättshavarnas reparationsfond	82 172	85 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 6 978 428	1 090 016
Kortfristiga skulder	Not 7 28 879	38 323
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 881 052</i>	<i>1 921 578</i>
Fastighetslån	98 592 238	98 659 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>98 592 238</i>	<i>98 659 000</i>
Reservering för räntedifferenser mm	1 100 000	1 100 000
Föreningens reparationsfond	1 078 002	1 028 002
<i>Summa reserverade medel</i>	<i>2 178 002</i>	<i>2 128 002</i>
<i>Summa skulder</i>	<i>102 651 292</i>	<i>102 708 580</i>
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 8 1 010 147	370 173
Årets resultat	284 928	639 974
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 295 075</i>	<i>1 010 147</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<i>40 024 827</i>	<i>39 739 899</i>
Summa skulder och eget kapital	142 676 119	142 448 479
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	114 627
Avgifter överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	15 300
Påminnelse- och kraversättningar	1 344
Övriga intäkter	<u>+ 1 288</u>
	132 559

Not 2

I förutbetalda kostnader ingår:

Kabel TV avgift kv 1 -99	6 727
Fastighetsförsäkring	6 482
Räntekostnader, föreningens lån	26 305

I upplupna intäkter ingår:

Återbetald depåavgift obligation	2 167
Beräknade räntebidrag	<u>+ 630 841</u>
	672 522

Not 3

Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 1998: 21 107)	<u>- 148 717</u>
Bokfört värde	973 283

Not 4

Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Ackumulerade avskrivningar (varav avskrivning 1998: 150 000)	<u>- 1 709 166</u>
Bokfört värde	134 801 586

Not 5Leverantörsskulder

Stockholm Energi, värme	133 006
Stockholm Vatten	29 572
Stockholm Energi, el	26 323
Övriga leverantörsskulder	+ 21 463
	<u>210 364</u>

Not 6Upplupna kostnader avser:

Räntekostnader, föreningens lån	449 419
Lokalskatt	90 509
Fastighetskatt	432 000
Revisionsarvode	+ 6 500
	<u>978 428</u>

Not 7Kortfristiga skulder avser:

Momsskuld	28 879
-----------	--------

Not 8Balanserat resultat

Föregående års överskott	639 974
har ökat med tidigare balanserat överskott	+ 370 173
tillsammans	+ 1 010 147
har balanserats i ny räkning	

Stockholm 1999-03-23

Christer Berg

Håkan Krook

Leif Callenholm

Solveig Hedh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
1999-04-21

Torsten Sundström
Föreningens revisor

Bertil Brundell
Redline revision AB
Godkänt revisionsbolag

Kjell Hagström
Av Stockholms stad utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Brinckan 1.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1998-01-01--12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Detaljgranskningen har under året utförts av Redline revision AB .

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 1999-04-21

Torsten Sundström
Föreningens revisor

Bertil Brundell
Redline revision AB
Godkänt revisionsbolag

Kjell Hagström
Av Stockholms stad utsedd revisor

Året som gått - samt en framtidblick

Styrelsens strategi har varit att genomföra så låga men jämna avgiftshöjningar som möjligt m h t de kostnadsökningar som kan komma i framtiden. Det innebär att föreningen på kort sikt har balanserade överskott som i det längre perspektivet kan användas för att bl a möta den fulla fastighetsbeskattningen fr o m år 2000. Mot den bakgrunden höjdes avgifterna med 2% 1998-01-01 även om prognosen pekade mot positiva resultat såväl 1998 som 1999.

Det är avgiftshöjningen, de nya lånevillkoren från 1996 och delvis 1998, som i huvudsak bidragit till att årsresultatet för 1998 givit ett överskott på knappt 300 tkr, trots att fastighetsskatten drabbat föreningen fr o m 1998.

Enligt styrelsens beslut är årets avskrivning på byggnaden 150 tkr och årets avsättning till den yttre underhållsfonden 50 tkr.

I juni 1997 köpte föreningen en obligation för 4,4 mkr. Vid inlösen i september 1998 var värdet 4,7 mkr. Detta gav en årsränta på ca 4,5%. Därefter köpte föreningen en obligation för 4,7 mkr. Årsräntan är beräknad till 4,4%. Inlösen sker 2000-12-20.

Den parlamentariskt sammansatta kommittén, som regeringen tillsatte våren 1998, har till utgången av 1999 på sig för att lämna sina förslag. Frågan om neutralitet mellan olika upplåtelseformer (villa, bostadsrätt, hyresrätt) är en central fråga för kommittén. Som styrelsen tidigare informerat om har fastighetsskatten större betydelse för föreningen än räntebidraget, vilket gör att kommitténs arbete blir viktigt för oss. Eventuella regeringsförslag med anledning av kommitténs analys kan tidigast få genomslag på 2000-talet.

Med dagens räntenivåer kommer låneomsättningarna under år 2000 (lånet på 25 mkr) och 2001 (lånet på 60 mkr) innebära att föreningen "ramlar ur" räntebidragssystemet eftersom den verkliga räntan då sannolikt kommer att vara lägre än den garanterade räntan. Totalt sett kan det möjliggöra en avgiftssänkning, men det är ingenting styrelsen tar ut i förskott!

Ett stort tack till de medlemmar som hjälpt till med trädgårdens skötsel och med vinterns snöskottning.

Tack för förtroendet under det gångna året!

Med vänliga styrelsehälsningar

Christer, Håkan, Solveig och Leif

