

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING
1999



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 1999-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2000:

Ordinarie styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Birgitta Lindquist
Christer Granbom
Tommy Pettersson

Revisorer

Torsten Sundström, föreningens revisor
Redline revision AB (lämnat uppdraget under verksamhetsåret)
Revisorerna Östergren AB, Marianne Söderberg, godkänd revisor (vald på extra föreningsstämma 2000-03-13)

Valberedning

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

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 7 protokollförda styrelsesammanträden hållits. Härutöver har 2 inplanerade arbetsmöten genomförts. Ett informationsmöte, "öppet hus", ägde rum i september.

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 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 64 873 000 kr, varav byggnadsvärde 57 880 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 528 tkr. Av dessa kostnader har 250 tkr avseende takmålning belastat reparationsfonden. Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	321
<i>varav</i>	
<i>takmålning</i>	250
<i>hängrännor, stuprännor</i>	43
VVS-installationer	35
<i>varav</i>	
<i>värmeanläggning</i>	12
<i>reglering luft</i>	9
Utrustning, el-installationer	130
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor</i>	71
<i>värmekabelanläggning</i>	58
Hissar	42
<i>varav</i>	
<i>besiktning</i>	3
<i>serviceavtal</i>	11

Fonder

Föreningens respektive bostadsrättshavarnas reparationsfonder har utvecklats enligt följande:

	<u>Föreningen</u>	<u>Bostadsrättshavarna</u>
Ingående behållning	1 078 002	82 172
Avsatt enligt budget	100 000	0

Disponerat under 1999	250 000	3 847
Utgående behållning	928 002	78 325

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 1999-12-31 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%.
- 1999-01-01 med 0%.

Avgifterna är oförändrade fr o m 2000-01-01.

Föreningens lån

Långivare	Belopp	Ränta	Subränta	Omsättning	Amortering	Subv.grund
SBAB	60 181 221	7,97%	7,86%	2001-06-15	66 993	91%
SBAB	25 813 000	9,21%	8,96%	2000-05-06	0	87%
SBAB	12 510 504	4,71%	0,00%	2000-05-06	20 520	0%
Summa	98 504 725				87 513	

Garanterad ränta och räntebidrag

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

<i>Garanterad ränta</i>		<i>Räntebidrag</i>	
1990-12-21	2,60%		
1991-01-01	2,90%	1991	9 358 890 kr
1991-12-21	3,15%		
1992-01-01	3,45%	1992	8 175 716 kr
1992-12-21	3,70%		
1993-01-01	4,05%	1993	7 689 459 kr
1994-01-01	4,425%	1994	7 317 207 kr
1995-01-01	4,80%	1995	7 076 834 kr
1996-01-01	5,15%	1996	4 605 285 kr
1997-01-01	5,50%	1997	2 151 365 kr
1998-01-01	5,85%	1998	1 897 460 kr

1999-01-01	5,95%	1999	1 776 739 kr
2000-01-01	6,30%		

RESULTATRÄKNING	1999-01-01-- 1999-12-31	1998-01-01-- 1998-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	7 708 285	7 685 197
Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt)	303 358	295 556
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	602 249	543 686
Övriga intäkter	Not 1	132 559
Summa intäkter	8 758 681	8 656 998
Kostnader		
Räntor fastighetslån	7 767 504	7 906 877
Avgår räntebidrag	-1 776 739	-1 897 460
Tomträttsavgälder	506 700	495 000
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>6 497 465</i>	<i>6 504 417</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	304 188	121 778
Ansvars- och fastighetsförsäkring	6 482	6 481
Arvode styrelsen m m	155 898	75 730
Arvode revisorer	10 376	9 206
Arvode förvaltning	23 306	23 342
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	16 177	12 570
Sophantering	84 319	68 479
Trappstädning	58 919	63 524
Vattenavgifter	167 823	177 924
Elavgifter	224 252	258 303
Värmeförbrukning	582 804	603 546
Kabel-TV	29 342	31 419
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>1 663 886</i>	<i>1 452 302</i>
Lokalskatt	73 130	89 030
Fastighetsskatt	374 000	432 000
Summa kostnader	8 608 481	8 477 749
Nettoresultat	150 200	179 249

*) Härutöver har en takmålning genomförts. Kostnaden, 250 tkr, har belastat underhållsfonden.

RESULTATRÄKNING	1999-01-01--	1998-01-01--
forts	1999-12-31	1998-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/ kostnader, netto	306 569	305 678
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	<i>306 569</i>	<i>305 678</i>
Resultat efter finansiella intäkter	456 769	484 928
Avskrivningar byggnader	150 000	150 000
Avsatt till yttre underhållsfond	100 000	50 000
	Överskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	206 769	284 928

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret gett ett överskott på 206 769 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 206 769
ökas med tidigare balanserat överskott	+ 1 295 075
tillsammans	+ 1 501 844
balanseras i ny räkning.	

BALANSRÄKNING	1999-12-31	1998-12-31
Tillgångar		
Likvida medel	2 587 621	1 812 315
Obligation (inlösen 2000-12-20)	4 208 207	4 416 413
Avgifts- och hyresfordringar	56 030	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 2 857 953	672 522
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>7 709 811</i>	<i>6 901 250</i>
Anslutningslån	Not 3 950 768	973 283
Byggnad	Not 4 134 651 586	134 801 586
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>135 602 354</i>	<i>135 774 869</i>
Summa tillgångar	143 312 165	142 676 119
Skulder och eget kapital		
Förskottsbetalda avgifter och hyror	577 642	581 209
Leverantörsskulder	Not 5 216 949	210 364
Bostadsrättshavarnas reparationsfond	78 325	82 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 6 1 597 112	978 428
Kortfristiga skulder	Not 7 77 814	28 879
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 547 842</i>	<i>1 881 052</i>
Fastighetslån	98 504 725	98 592 238
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>98 504 725</i>	<i>98 592 238</i>
Reservering för räntedifferenser mm	1 100 000	1 100 000
Föreningens reparationsfond	928 002	1 078 002
<i>Summa reserverade medel</i>	<i>2 028 002</i>	<i>2 178 002</i>
<i>Summa skulder</i>	<i>103 080 569</i>	<i>102 651 292</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 1 295 075	1 010 147
Årets resultat	206 769	284 928
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 501 844</i>	<i>1 295 075</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<i>40 231 596</i>	<i>40 024 827</i>
Summa skulder och eget kapital	143 312 165	142 676 119
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	122 602
Avgifter överlåtelse och pantsättning	20 160
Påminnelse- och kraversättningar	<u>+ 2 027</u>
	144 789

Not 2I förutbetalda kostnader ingår:

Tomträttsavgäld kv 1 2000	126 675
---------------------------	---------

I upplupna intäkter ingår:

Återbetald städavgift	2 756
Räntor hyresfordran	4 934
Beräknade räntebidrag	<u>+ 723 588</u>
	857 953

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 1999: 22 515)	<u>- 171 232</u>
Bokfört värde	950 768

Not 4Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Ackumulerade avskrivningar (varav avskrivning 1999: 150 000)	<u>- 1 859 166</u>
Bokfört värde	134 651 586

Not 5Leverantörsskulder

Stockholm Energi, värme	122 844
Stockholm Vatten	29 790
Stockholm Energi, el	47 063
Övriga leverantörsskulder	<u>+ 17 252</u>
	216 949

Not 6Upplupna kostnader avser:

Räntekostnader, föreningens lån	1 016 807
Tomträttsavgäld kv 1 1999	126 675
Lokalskatt	73 130
Fastighetsskatt	374 000
Revisionsarvode	<u>+ 6 500</u>
	1 597 112

Not 7Kortfristiga skulder avser:

Momsskuld	21 606
Arbetsgivaravgifter och preliminär skatt	<u>+ 56 208</u>
	77 814

Not 8Balanserat resultat

Föregående års överskott	284 928
har ökats med tidigare balanserat överskott	<u>+ 1 010 147</u>
tillsammans	+ 1 295 075
har balanserats i ny räkning	

Stockholm 2000-03-21

Christer Berg

Håkan Krook

Leif Callenholm

Solveig Hedh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2000-04-04

Torsten Sundström
Föreningens revisor

Marianne Söderberg
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Brinckan 1.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1999-01-01--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 2000-04-04

Torsten Sundström
Föreningens revisor

Marianne Söderberg
Godkänd revisor

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 10 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Under 1999 har taket målats om, häng- och stuprännor har reparerats/rensats, värmekabelutrustningen i stuprännorna- som har varit trasig i många år - har reparerats, delar av tvättstugeutrustningen har reparerats/bytts ut. Det som är aktuellt att renovera under år 2000 är hissarna som vi under årens lopp ofta haft problem med, vilket inneburit både höga kostnader och mänskligt "lidande" som följd.

Enligt styrelsens beslut är årets avskrivning på byggnaden 150 tkr och årets avsättning till den yttre underhållsfonden 100 tkr. Samtidigt har den yttre underhållsfonden belastats med 250 tkr för takmålningen.

Fastighetsskatten har drabbat föreningen fr o m 1998. För 1998, 1999 och 2000 gäller halv skatt, vilket innebär en kostnad på ca 400 000 kr per år. Fr o m år 2001 debiteras full skatt enligt nu gällande beslut. Skattesatsen är sänkt från 1,5% 1998 till 1,3% 1999. År 2000 är skattesatsen 1,2%. I juni år 2000 får vi besked om fastighetens nya taxeringsvärde.

Regeringen tillsatte 1998-03-19 en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppdrag att se över och utvärdera reglerna om fastighetsskatt m m. Uppdraget skulle vara avslutat före utgången av 1999, men blev framflyttat till 2 maj 2000. I stort föreslår kommittén att dagens fastighetsskatt ersätts med en s.k. schablonintäkt samtidigt som bostadsrättsföreningar får avdragsrätt för det eventuella underskott som uppstår när räntekostnaderna överstiger schablonintäkten. Förslaget är positivt för vår förening, så vi kan hoppas att det genomförs! Dock skall förslaget remissbehandlas innan regeringen skriver en proposition till riksdagen, vilket innebär att tidpunkten för ett genomförande sannolikt ligger tidigast år 2002.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Låneomsättningarna i maj 2000 innebär att ett lån på 12 mkr är bundet i två år till 5,65% ränta samt ett lån på 25 mkr till rörlig ränta, fn 4,35% ränta.

I början av april år 2000 blev fastigheten bredbandsuppkopplad. Varje lägenhet har ett uttag i hallen. Aktivering sker genom att teckna ett abonnemang med Bredbandsbolaget.

Tack för förtroendet under det gångna året!

Med vänliga styrelsehälsningar

Christer B, Håkan, Solveig, Leif, Christer G, Birgitta och Tommy