

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING
2001



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2001-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2001:

Ordinarie styrelseledamöter

Birgitta Lindquist, ordförande
Leif Callenholm, ekonomiansvarig
Kjell Hedh, fastighetsansvarig
Torsten Sundström, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Kerstin Krasse
Christina Udin
Tommy Pettersson
Stefan Tordenmalm

Revisorer

Birgitta Österman, föreningens revisor, Ingvar Kraft, revisorssuppleant
MSR Revision o Redovisning AB, Marianne Söderberg, godkänt revisionsbolag

Valberedning

Bo Rosén, sammankallande, Sten Zälle, Pär Boman och Kenth Thunberg.

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 10 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 m².

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

Taxerings- och fullförsäkringsvärde

Bastaxeringsvärdet är 67 712 000 kr, varav byggnadsvärde 46 822 000 kr och markvärde 20 890 000 kr. Omräkningstalen för 2001 är 1,24 avseende bostäder och 1,19 avseende lokaler. Dessa omräkningstal innebär att taxeringsvärdet, som ligger till grund för fastighetsskatten 2001, är 83 687 000 kr, varav byggnadsvärde 57 818 000 kr och markvärde 25 869 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 323 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	85
<i>varav</i>	
<i>snöskottning tak</i>	17
<i>stuprör/hängrännor</i>	16
<i>klottersanering</i>	15
<i>dörrar och lås</i>	8
VVS-installationer	180
<i>varav</i>	
<i>högtrycksspolning av stammarna mm</i>	117
<i>fläktfilter</i>	15
<i>styrenhet tappvarmevattnet</i>	8
Utrustning, el-installationer	46
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor, reparationer</i>	24
<i>tvättstugor, service</i>	17
Hissar	12
<i>varav</i>	
<i>teknisk utvärdering av renoveringen</i>	8
<i>besiktning</i>	4

Fonder

Föreningens respektive bostadsrättshavarnas reparationsfonder har utvecklats enligt följande:

	<u>Föreningen</u>	<u>Bostadsrättshavarna</u>
Ingående behållning	1 289 135	77 329
Avsatt	105 023 *)	0
Disponerat under 2001	153 343 **)	77 329 ***)
Utgående behållning	1 240 815	0

*) 5 023 kommer från bostadsrättshavarnas fond, daghemslokalen.

**) Avser del av hissrenoveringen som genomfördes årsskiftet 2000/01.

***) Enligt styrelsens beslut har inestående medel på bostadsrättshavarnas reparationsfond utbetalats till resp bostadsrättsinnehavare.

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2001-12-31 i genomsnitt 969 kr/m² lägenhetsyta och år. Utgående avgifter har sedan inflyttningen 1990 höjts 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%.
- 1997-01-01 med 0%.
- 1998-01-01 med 2%.
- 1999-01-01, 2000-01-01, 2001-01-01 med 0%.

2002-01-01 har avgifterna sänkts med 2%.

Föreningens lån

Långgivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
SBAB	35 055 654	5,48%	2003-10-15	122 946
SBAB	12 438 830	5,70%	2002-03-19	24 057
SBAB	24 955 560	4,19%	Rörlig ränta *)	
SBAB	21 338 131	4,26%	Rörlig ränta *)	4 474 869
Summa	93 788 175			4 621 872

*) 3 månaders bindningstid

I samband med låneomsättningen under 2001 genomförde föreningen en större amortering på drygt 4 mkr. Det sista räntebidraget på 219 tkr utbetalades till föreningen 2001.

RESULTATRÄKNING	2001-01-01-- 2001-12-31	2000-01-01-- 2000-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	7 707 373	7 703 369
Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt)	316 080	306 318
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	565 784	585 330
Övriga intäkter Not 1	149 264	155 590
Summa intäkter	8 738 501	8 750 607
Kostnader		
Räntor fastighetslån	5 654 287	7 039 727
Avgår räntebidrag	-219 021	-1 465 854
Tomträttsavgälder	506 700	506 700
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>5 941 966</i>	<i>6 080 573</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	361 420	373 570
Ansvars- och fastighetsförsäkring	6 806	6 482
Arvode styrelsen m m	164 174	157 164
Arvode revisorer	11 993	11 496
Arvode förvaltning	27 481	22 169
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	29 471	21 934
Sophantering	54 224	99 972
Trappstädning	72 235	88 666
Vattenavgifter	180 160	197 196
Elavgifter	164 256	215 926
Värmeförbrukning	691 547	576 288
Kabel-TV	40 253	27 886
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>1 804 019</i>	<i>1 798 748</i>
Lokalskatt	65 590	57 325
Fastighetsskatt	385 643	360 000
Summa kostnader	8 197 218	8 296 646
Nettoresultat	541 283	453 961

RESULTATRÄKNING forts	2001-01-01-- 2001-12-31	2000-01-01-- 2000-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/ kostnader, netto	233 206	339 907
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	233 206	339 907
Resultat efter finansiella intäkter	774 488	793 868
Avskrivningar byggnader	2 150 000	150 000
Avsatt till yttre underhållsfond	100 000	100 000
	Underskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	-1 475 512	543 868

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret gett ett underskott på 1 475 512 kr. Anledningen till underskottet är en större avskrivning på byggnaden, 2 000 000 kr som därmed minskar det balanserade resultatet. Med en "normal" avskrivning på 150 tkr hade årsresultatet istället varit ett överskott på 524 448 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott	- 1 475 512
minskas med tidigare balanserat överskott	<u>+ 2 045 712</u>
resterande	+ 570 200
balanseras i ny räkning.	

BALANSRÄKNING		2001-12-31	2000-12-31
Tillgångar			
Byggnad	Not 2	132 224 911	134 501 586
Anslutningslån	Not 3	901 128	926 750
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>133 126 039</i>	<i>135 428 336</i>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	14 602	358 167
Avgifts- och hyresfordringar		8 676	0
Likvida medel		2 641 130	7 125 500
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 664 408</i>	<i>7 483 667</i>
Summa tillgångar		135 790 447	142 912 003
Skulder och eget kapital			
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 5	2 045 712	1 501 844
Årets resultat		-1 475 512	543 868
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>570 200</i>	<i>2 045 712</i>
Summa eget kapital		39 299 952	40 775 464
Föreningens reparationsfond		1 240 815	1 289 135
Bostadsrättshavarnas reparationsfond		0	77 329
<i>Summa reserverade medel</i>		<i>1 240 815</i>	<i>1 366 464</i>
Fastighetslån		93 788 175	98 410 047
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>93 788 175</i>	<i>98 410 047</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror		448 384	556 779
Leverantörsskulder	Not 6	497 058	783 247
Kortfristiga skulder	Not 7	111 972	123 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	404 091	896 252
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 461 505</i>	<i>2 360 028</i>
Summa skulder		96 490 495	102 136 539
Summa skulder och eget kapital		135 790 447	142 912 003
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	127 797
Avgifter överlåtelser och pantsättning	19 260
Påminnelse- och kraversättningar	<u>+ 2 207</u>
	149 264

Not 2Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Akkumulerade avskrivningar (<i>varav avskrivning 2001: 2 276 675</i>)	<u>- 4 285 841</u>
Bokfört värde	132 224 911

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (<i>varav amortering 2001: 25 622</i>)	<u>- 220 872</u>
Bokfört värde	901 128

Not 4I upplupna intäkter ingår:

Momsfordran	14 602
-------------	--------

Not 5Balanserat resultat

Föregående års överskott	543 868
har ökats med tidigare balanserat överskott	<u>+ 1 501 844</u>
tillsammans	+ 2 045 712
har balanserats i ny räkning	

Not 6Leverantörsskulder

SBAB, räntekostnader	269 611
Birka Energi, värme	143 924
Birka Energi, el	19 047
Stockholm Vatten	27 828
Övriga leverantörsskulder	<u>+ 36 648</u>
	497 058

Not 7Kortfristiga skulder avser:

Momsskuld (december 2001)	29 776
Arbetsgivaravgifter och preliminär skatt	<u>+ 82 196</u>
	111 972

Not 8Upplupna kostnader avser:

Räntekostnader, föreningens lån	312 075
Lokal- och fastighetsskatt	86 016
Revisionsarvode	<u>+ 6 000</u>
	404 091

Stockholm 2002-02-25

Birgitta Lindquist

Kjell Hedh

Leif Callenholm

Torsten Sundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2002 - -

Birgitta Österman
Föreningens revisor

Marianne Söderberg
MSR Revision o Redovisning AB
Godkänt revisionsbolag

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Brinckan 1.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2001-01-01--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 2002 - -

Birgitta Österman
Föreningens revisor

Marianne Söderberg
MSR Revision o Redovisning AB
Godkänt revisionsbolag

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 drygt 10 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna (kostnaderna resultatfördes på år 2000). Under 2001 har stammarna högtrycks-spolats. Styrelsens underhållsplan för fastigheten visar att det är upphandling av ny tvättstugeutrustning som är nästa stora projekt, vilket beräknas genomföras under år 2003.

Mot bakgrund av en större avskrivning på drygt 2 mkr är årets resultat ett underskott på knappt 1,5 mkr. Syftet med underskottet är att balansera ner de tidigare balanserade överskotten genom att skriva av mera på fastigheten. Det är ingen kostnad utan ett bokföringsmässigt sätt att flytta "resultatöverskottet" inom balansräkningen.

Fastighetsskatten har drabbat föreningen fr o m 1998. För 1998, 1999 och 2000 gällde halv skatt. Skattesatsen är sänkt från 1,5% 1998, 1,3% 1999 till 1,2% 2000. Skattesatsen sänktes därefter till 0,5% år 2001 samtidigt som föreningen började betala full skatt. Trots sänkt skattesats innebär uttaget av full skatt, tillsammans med den årliga omräkningen av taxeringsvärdet med hänsyn till marknadsutvecklingen, att kostnaden för fastighetsskatten ökar.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen har vi drygt hälften av lånen bundna samt knappt hälften av lånen med rörlig ränta (3-månaders bindningar).

Styrelsen beslutade att avgifterna skulle sänkas med 2% fr o m 2002-01-01. Det innebar att avgifterna återgick till nivån som gällde 1997. Även efter den 2%-iga sänkningen räknar styrelsen med ett överskott i budgeten för år 2002, vilket möjliggör en fortsatt amortering av lånen. Styrelsen beräknar amortera ca 1 mkr under 2002.

I december 2000 öppnade föreningens hemsida, www.brinckan.se. Under 2001 har den vidareutvecklats, bl a med pdf-filer över lägenheternas planlösningar.

Styrelsen vill på allas vägnar tacka trädgårdsgruppen och snöskottargruppen för ett gott arbete under det gångna året!

Vi tackar för förtroendet!

Med vänliga styrelsehälsningar

Birgitta, Leif, Kjell, Torsten, Kerstin, Christina, Stefan och Tommy