

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING
2003



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2003-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2003:

Ordinarie styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Sten Zälle
Christina Udin
Christer Granbom
Stefan Tordenmalm

Revisorer

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

Valberedning

Bo Eriksson, sammankallande, Pär Boman 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 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 hyrdes ut av föreningen t o m 2004-04-01, då de såldes som bostadsrätter.

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 2003 är 1,70 avseende bostäder och 1,56 avseende lokaler. Dessa omräkningstal innebär att taxeringsvärdet, som ligger till grund för fastighetsskatten 2003, är 114 338 000 kr. Motsvarande värde år 2001 var 83 687 000 kr och år 2002 106 544 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 558 tkr. Härutöver har ny reglerutrustning för värme och vatten, 62 tkr, bokförts som anläggningstillgång på byggnaden.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	326
<i>varav</i>	
<i>målning våningsplan</i>	140
<i>dörrar och lås</i>	125
<i>snöskottning tak</i>	12
<i>klottersanering</i>	7
<i>övrigt</i>	42
VVS-installationer	72
<i>varav</i>	
<i>brandskyddskontroll och rensning</i>	25
<i>fläktfilter</i>	19
<i>reparation vatten och avlopp</i>	18
<i>övrigt</i>	10
Utrustning, el-installationer	132
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor, hyra maskiner</i>	73
<i>tvättstugor, reparationer</i>	3
<i>kylskåp (två nya samt reparation)</i>	11
<i>övrigt</i>	45
Hissar	28
<i>varav</i>	
<i>reparation hissarmaturer</i>	20
<i>reparation oljud</i>	4
<i>besiktning</i>	3
<i>nödtelefon</i>	1

Fonder

Föreningens reparationsfond har utvecklats enligt följande (kr):

Ingående behållning	1 340 815
Avsatt 2003	100 000
Disponerat under 2003	<u>0</u>
Utgående behållning	1 440 815

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2003-12-31 i genomsnitt 932 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%.
- 1997-01-01 med 0%.
- 1998-01-01 med 2%.
- 1999-01-01, 2000-01-01, 2001-01-01 med 0%.

2002-01-01, 2003-01-01 och 2004-01-01 har avgifterna sänkts med 2%.

Föreningens lån

Långivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
SBAB	10 684 581	3,43%	Rörlig ränta *)	1 028 202 **)
SBAB	24 759 095	4,13%	2004-03-17	102 124
SBAB	21 076 593	4,34%	2005-02-28	135 949
SBAB	14 986 800	4,57%	2005-11-15	13 200
SBAB	19 878 665	4,76%	2006-12-15	92 002
Summa	91 385 734			1 371 477

*) 3 månaders bindningstid

***) Lånet amorterades med 1 Mkr i samband med omsättningen 2003-03-19

RESULTATRÄKNING	2003-01-01-- 2003-12-31	2002-01-01-- 2002-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	7 397 866	7 536 728
Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt)	332 880	323 190
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	547 806	529 006
Övriga intäkter Not 1	230 124	176 102
<i>Summa intäkter</i>	8 508 676	8 565 026
Kostnader		
Räntor fastighetslån	4 239 976	4 708 700
Tomträttsavgälder	506 700	506 735
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>4 746 676</i>	<i>5 215 435</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	594 835	446 661
Ansvars- och fastighetsförsäkring	12 915	8 439
Arvode styrelsen m m	169 712	162 803
Arvode revisorer	13 904	12 505
Arvode förvaltning	56 453	29 564
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	18 067	14 998
Sophantering	89 913	100 394
Trappstädning	92 935	96 700
Vattenavgifter	177 937	181 369
Elavgifter	241 063	262 576 *)
Värmeförbrukning	770 099	711 875
Kabel-TV	53 534	46 655
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>2 291 367</i>	<i>2 074 539</i>
Fastighets- och lokalskatt	619 176	493 597
<i>Summa kostnader</i>	7 657 218	7 783 571
Nettoresultat	851 457	781 455

*) På grund av ett leverantörsbyte belastade ca 30 000 kr år 2002 istället för 2001.

RESULTATRÄKNING	2003-01-01--	2002-01-01--
forts	2003-12-31	2002-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/kostnader, netto	103 346	147 924
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	<i>103 346</i>	<i>147 924</i>
Resultat efter finansiella intäkter	954 803	929 379
Avskrivningar byggnader	1 000 000	1 150 000
Avsatt till yttre underhållsfond	0 *)	100 000
	Underskott:	Underskott:
Redovisat årsresultat	-45 197	-320 621

*) Enligt Bokföringsnämnden (BFNAR 2003:4), ska avsättningen inte belasta resultaträkningen, utan ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Omföringen 2003 är 100 tkr.

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett underskott på 45 197 kr. Anledningen till underskottet är en större avskrivning på byggnaden, 1 Mkr, som därmed minskar det balanserade resultatet. Med en "normal" avskrivning på 150 tkr hade årsresultatet istället varit ett överskott på drygt 800 tkr. I likhet med föregående år är syftet med de större avskrivningarna att möjliggöra fortsatt amortering av fastighetslånen.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott	- 45 197
minskas med tidigare balanserat överskott	+ 249 579
resterande	+ 204 382
balanseras i ny räkning.	

BALANSRÄKNING		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Byggnad	Not 2	130 136 767	131 074 911
Anslutningslån	Not 3	844 635	873 794
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>130 981 402</i>	<i>131 948 705</i>
Övriga fordringar		0	15 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	195 089	0
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Likvida medel		1 783 724	2 697 526
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 978 813</i>	<i>2 712 982</i>
<i>Summa tillgångar</i>		<i>132 960 215</i>	<i>134 661 687</i>
Skulder och eget kapital			
Insatser		38 729 752	38 729 752
Föreningens reparationsfond		1 440 815	1 340 815
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>40 170 567</i>	<i>40 070 567</i>
Balanserat resultat	Not 5	149 579	570 200
Årets resultat		-45 197	-320 621
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>104 382</i>	<i>249 579</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>40 274 949</i>	<i>40 320 146</i>
Fastighetslån		91 385 734	92 757 211
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>91 385 734</i>	<i>92 757 211</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror		563 437	477 226
Leverantörsskulder	Not 6	145 175	556 707
Momsskuld		29 471	99 736
Kortfristiga skulder	Not 7	14 507	73 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	546 942	377 063
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 299 532</i>	<i>1 584 330</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>92 685 266</i>	<i>94 341 541</i>
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		<i>132 960 215</i>	<i>134 661 687</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	207 516
Avgifter överlåtelse och pantsättning	21 533
Påminnelse- och kraversättningar	<u>+ 1 075</u>
	230 124

Not 2Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Ny reglerutrustning vatten/värme	61 856
Akkumulerade avskrivningar (varav avskrivning 2003: 1 000 000)	<u>- 6 435 841</u>
Bokfört värde	130 136 767

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 2003: 29 159)	<u>- 277 365</u>
Bokfört värde	844 635

Not 4Förutbetalda kostnader avser:

Tomträttsavgäld	126 675
Räntekostnader, föreningens lån	10 180
Försäkringspremie	12 915
Övriga förutbetalda kostnader	<u>+ 45 319</u>
	195 089

Not 5Balanserat resultat

Föregående års underskott	- 320 621
har minskats med tidigare balanserat överskott	+ 570 200
tillsammans	+ 249 579
varav 100 000 har avsatts till yttre underhållsfond	- 100 000
tillsammans	149 579
har balanserats i ny räkning	

Not 6Leverantörsskulder

Jourman (reglerutrustning m m)	65 270
Karlstad energi, el	34 051
Fortum, el	9 301
Stockholm Vatten	30 474
Övriga leverantörsskulder	+ 6 079
	145 175

Not 7Kortfristiga skulder avser:

Preliminär skatt på arvoden	9 235
Arbetsgivaravgifter	+ 5 272
	14 507

Not 8Upplupna kostnader avser:

Räntekostnader, föreningens lån	251 769
Lokal- och fastighetskatt	180 385
Övriga upplupna kostnader	107 788
Revisionsarvode	+ 7 000
	546 942

Stockholm 2004-02-26

Birgitta Lindquist

Kjell Hedh

Leif Callenholm

Torsten Sundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2004-03-26

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 2003. 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, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 mars 2004

Marianne Söderberg
Godkänd revisor

Rolf Turvall
Föreningens 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 drygt 10 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna. Under 2001 har stammarna högtrycksspolats. 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 året installerades en ny värmeregleringsutrustning.

Mot bakgrund av en större avskrivning på 1 Mkr, är årets resultat ett underskott på ca 45 tkr. Det är ingen kostnad utan ett bokföringsmässigt sätt att flytta "resultatöverskottet" till och inom balansräkningen. Syftet är att möjliggöra fortsatt amortering av fastighetslånen.

Ericsson, som hyrt lägenheterna som tidigare var daghemslokaler, sade upp kontraktet per 2004-03-31. Styrelsen beslutade att sälja lägenheterna som bostadsrätter, vilket blev klart i februari. Den totala försäljningssumman på 2,8 Mkr kommer att användas till amortering av föreningens lån.

Fastighetsskatten har belastat 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 fördelat lånens bindningstider. Lånet som omsattes 2004-03-17 är satt med rörlig ränta.

Styrelsen beslutade, i likhet med föregående år, att avgifterna skulle sänkas med 2% fr o m 2004-01-01. Det innebär att avgifterna är på nivån som gällde 1995. Även efter den 2%-iga sänkningen räknar styrelsen med ett överskott i budgeten för år 2004, vilket möjliggör en fortsatt amortering av lånen.

Besök föreningens hemsida, www.brinckan.se.

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, Sten, Christina, Stefan och Christer