

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING

2004



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2004-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2005:

Ordinarie styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Sten Zälle
Christina Udin
Christer Granbom
Carin Renger (har flyttat)

Revisorer

Rolf Turvall, föreningens revisor.
Stefan Tordenmalm, revisorssuppleant.
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

Under 2004 har 10 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.

Taxerings- och fullförsäkringsvärde

Inför taxeringsåret 2004 genomfördes en förenklad fastighetstaxering som innebär att föreningens byggnadsvärde fastställdes till 57 989 000 kr samt markvärdet till 55 276 000 kr, totalt 113 265 000 kr. Detta taxeringsvärde ligger till grund för fastighetsskatten. Motsvarande värde var 83 687 000 kr år 2001, 106 544 000 kr år 2002 samt 114 338 000 kr år 2003.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 426 tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	163
<i>varav</i>	
<i>takarbeten (rengöring, stegar m m)</i>	76
<i>snöskottning tak</i>	31
<i>klottersanering</i>	30
<i>dörrar och lås</i>	26
VVS-installationer	133
<i>varav</i>	
<i>slangbyten för värme- och ventilationssystemen</i>	84
<i>fläktremmar, -filter, lagerbyten</i>	23
<i>reparation vatten och avlopp</i>	18
<i>ventilbyten</i>	8
Utrustning, el-installationer	100
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor, hyra maskiner</i>	72
<i>tvättstugor, reparationer</i>	5
<i>reparation ytterbelysning</i>	6
<i>övrigt</i>	17
Hissar	30
<i>varav</i>	
<i>reparationer</i>	26
<i>besiktning</i>	3
<i>nödtelefon</i>	1

Fonder

Föreningens reparationsfond har utvecklats enligt följande (kr):

Ingående behållning	1 440 815
Avsatt 2004	0
Disponerat under 2004	<u>0</u>
Utgående behållning	1 440 815

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2004-12-31 i genomsnitt 913 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, 2004-01-01 och 2005-01-01 har avgifterna sänkts med 2%.

Föreningens lån

Långgivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
SBAB	10 654 043	2,68%	Rörlig ränta *)	30 538
SBAB	21 148 545	2,67%	Rörlig ränta *)	3 610 550 **)
SBAB	20 929 427	4,34%	2005-02-28	147 166
SBAB	14 931 303	4,57%	2005-11-15	55 497
SBAB	19 779 072	4,76%	2006-12-15	99 593
Summa	87 442 390			3 943 344

*) 3 månaders bindningstid

***) Lånet amorterades med 3,5 Mkr i samband med omsättningen 2004-03-17

RESULTATRÄKNING	2004-01-01-- 2004-12-31	2003-01-01-- 2003-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	7 371 479	7 397 866
Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt)	83 220	332 880
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	563 666	547 806
Övriga intäkter Not 1	2 975 244	230 124
<i>Summa intäkter</i>	<i>10 993 609</i>	<i>8 508 676</i>
Kostnader		
Räntor fastighetslån	3 570 479	4 239 976
Tomträttsavgälder	506 700	506 700
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>4 077 179</i>	<i>4 746 676</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	461 193	594 835
Ansvars- och fastighetsförsäkring	12 915	12 915
Arvode styrelsen m m	170 043	169 712
Arvode revisorer	13 962	13 904
Arvode förvaltning	75 632	56 453
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	28 130	18 067
Sophantering	108 889	89 913
Trappstädning	104 859	92 935
Vattenavgifter	171 538	177 937
Elavgifter	368 951	241 063
Värmeförbrukning	805 749	770 099
Kabel-TV	60 487	53 534
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>2 382 347</i>	<i>2 291 367</i>
Fastighets- och lokalskatt	597 650	619 176
<i>Summa kostnader</i>	<i>7 057 176</i>	<i>7 657 218</i>
Nettoresultat	3 936 433	851 457

RESULTATRÄKNING	2004-01-01--	2003-01-01--
forts	2004-12-31	2003-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/kostnader, netto	94 917	103 346
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	<i>94 917</i>	<i>103 346</i>
Resultat efter finansiella intäkter	4 031 351	954 803
Avskrivningar byggnader	4 000 000	1 000 000
Avsatt till yttre underhållsfond	0 *)	0 *)
	Överskott:	Underskott:
Redovisat årsresultat	31 351	-45 197

*) Enligt Bokföringsnämnden (BFNAR 2003:4), ska avsättningen inte belasta resultaträkningen, utan ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Omföringen 2003 var 100 tkr. Styrelsen förslår att 100 tkr avsätts under 2005.

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 31 351 kr. Anledningen till att överskottet inte är större beror på en stor avskrivning på byggnaden, 4 Mkr, som därmed minskar resultatet. Med en "normal" avskrivning på 150 tkr hade årsresultatet istället varit ett överskott på knappt 4 Mkr, framförallt föranlett av att föreningen sålt två bostadsrätter för knappt 3 Mkr. I likhet med föregående år är syftet med de större avskrivningarna att möjliggöra fortsatt amortering av fastighetslånen.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 31 351
minskas med tidigare balanserat överskott	+ 104 382
resterande	+ 135 733
balanseras i ny räkning	

varav 100 000 kr föreslås avsättas till den yttre underhållsfonden 2005.

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Byggnad	Not 2	126 136 767	130 136 767
Anslutningslån	Not 3	813 528	844 635
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>126 950 295</i>	<i>130 981 402</i>
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	209 638	195 089
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Likvida medel		1 633 588	1 783 724
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 843 226</i>	<i>1 978 813</i>
Summa tillgångar		128 793 521	132 960 215
Skulder och eget kapital			
Insatser		38 729 752	38 729 752
Föreningens reparationsfond		1 440 815	1 440 815
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>40 170 567</i>	<i>40 170 567</i>
Balanserat resultat	Not 5	104 382	149 579
Årets resultat		31 351	-45 197
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>135 733</i>	<i>104 382</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>40 306 300</i>	<i>40 274 949</i>
Fastighetslån		87 442 390	91 385 734
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>87 442 390</i>	<i>91 385 734</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror		610 202	563 437
Leverantörsskulder	Not 6	71 061	145 175
Momsskuld		15 230	29 471
Kortfristiga skulder			14 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	348 338	546 942
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 044 831</i>	<i>1 299 532</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>88 487 221</i>	<i>92 685 266</i>
Summa skulder och eget kapital		128 793 521	132 960 215
Ställda pantbrev i fastigheten		98 903 000	98 903 000
Ansvarsförbindelser		0	0

NOTER till resultat- och balansräkningarna**Not 1**I övriga intäkter ingår:

Försäljning bostadsrätter, netto (f.d. lägenhetsdaghemmet)	2 771 625
Garagesamfälligheten	181 221
Avgifter överlåtelse och pantsättning	22 278
Påminnelse- och kraversättningar	<u>+ 120</u>
	2 975 244

Not 2Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Ny reglerutrustning vatten/värme (2003)	61 856
Ackumulerade avskrivningar (<i>varav avskrivning 2004: 4 000 000</i>)	<u>- 10 435 841</u>
Bokfört värde	126 136 767

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (<i>varav amortering 2004: 31 107</i>)	<u>- 308 472</u>
Bokfört värde	813 528

Not 4Förutbetalda kostnader avser:

Tomträttsavgäld	126 675
Energibolaget (el)	21 085
Com Hem (kabel TV)	17 858
Försäkringspremie	12 915
Räntekostnader, föreningens lån	9 891
Electrolux (tvättmaskinhyra)	5 992
Övriga förutbetalda kostnader	+ 15 222
	<u>209 638</u>

Not 5Balanserat resultat

Föregående års underskott	- 45 197
har minskats med tidigare balanserat överskott	+ 249 579
tillsammans	+ 204 382
varav 100 000 har avsatts till yttre underhållsfond	- 100 000
tillsammans	<u>104 382</u>
har balanserats i ny räkning	

Not 6Leverantörsskulder

Stockholm Vatten	30 717
Energibolaget, el	21 394
Firma Angelsiöö (hyresavisering)	6 878
Sita (sophämtning)	3 480
Jourman	3 465
Övriga leverantörsskulder	+ 5 127
	<u>71 061</u>

Not 7Upplupna kostnader avser:

Räntekostnader, föreningens lån	207 405
Fortum (fjärrvärme)	88 697
Lokal- och fastighetsskatt	18 815
Fortum (nätavgifter)	10 358

Revisionsarvode	7 000
Bokföringsarvode	5 913
Övriga upplupna kostnader	<u>+ 10 150</u>
	348 388

Stockholm 2005-02-24

Birgitta Lindquist

Kjell Hedh

Leif Callenholm

Torsten Sundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2005-03-24

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 2004. 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 ersättningsskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 mars 2005

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 15 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 2003 installerades en ny värmeregleringsutrustning, varvid en del kostnader belastat 2004. Mot bakgrund av att det finns problem med ventilationen på olika ställen i fastigheten, genomfördes en ventilationsutredning i slutet av 2004. Åtgärder med anledning av den kommer att genomföras under första halvåret 2005.

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 har använts till amortering av föreningens lån.

Mot bakgrund av en mycket stor avskrivning på 4 Mkr, är årets resultat ett överskott på 31 tkr. Avskrivningen är ingen kostnad utan ett bokföringsmässigt sätt att flytta "resultatöverskottet" till och inom balansräkningen. Syftet är att möjliggöra fortsatt amortering av fastighetslånen.

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. Fram t.o.m. 2003 innebar omräkningstalen högre kostnader. En ny förenklad fastighetstaxering har givit en något lägre skatt 2004 än 2003.

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 2005-02-28 är satt med rörlig ränta, vilket innebär att 60% av lånen har rörlig ränta.

Styrelsen beslutade, i likhet med föregående år, att avgifterna skulle sänkas med 2% fr o m 2005-01-01. 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 2005, 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 och Christer