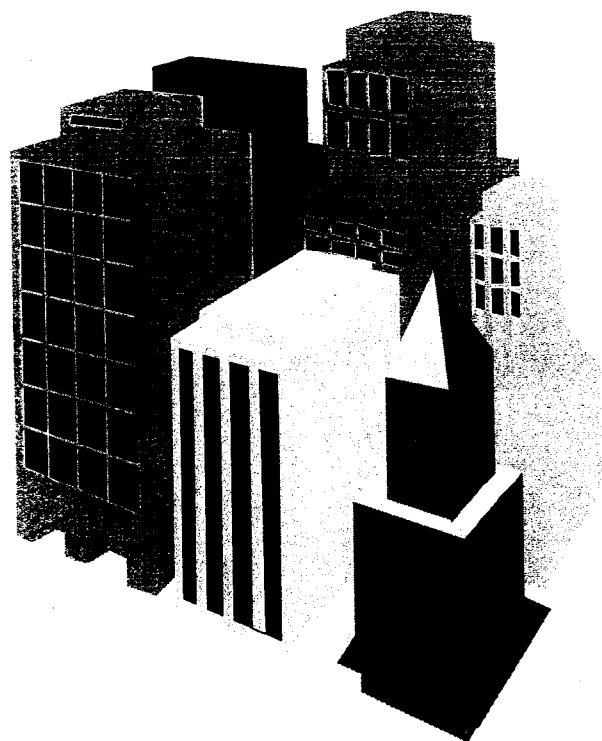


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING
2005**



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2005-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2006:

Ordinarie styrelseledamöter

Birgitta Lindquist, ordförande
Leif Callenholm, ekonomiansvarig
Gino Spagnolatti, tf fastighetsansvarig
Torsten Sundström, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Sten Zälle
Christina Udin
Christer Granbom
Ola Eriksson

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 2005 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 733 tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	165
<i>varav</i>	
trädgårdsskötsel (inkl "klotterplantering")	59
snöskottning tak	33
klottersanering	26
dörrar och lås	18
smidesskydd mot klotter	15
besiktning grundsättning	4
övrigt	10
VVS-installationer	395
<i>varav</i>	
ventilationsåtgärder (inkl konsult)	348
reparation vatten och avlopp	34
övrigt	13
Utrustning, el-installationer	150
<i>varav</i>	
tvättstugor, hyra maskiner	104
tvättstugor, reparationer (främst torkskåp)	16
lysrör och lågenergilampor	6
armatur Coffee Inn	3
övrigt	21
Hissar	23
<i>varav</i>	
underhållspärmar (nytt krav)	12
reparationer	5
service	3
besiktning	3

Fonder

Föreningens reparationsfond har utvecklats enligt följande (kr):

Ingående behållning	1 440 815
Avsatt 2005	100 000
Disponerat under 2005	<u>0</u>
Utgående behållning	1 540 815

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2005-12-31 i genomsnitt 859 kr/m² lägenhetsyta och år. Fr.o.m. 2006-01-01 är genomsnittet 773 kr/m². 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 %. 2005-07-01 sänktes avgifterna med 4 % samt fr.o.m. 2006-01-01 med 10 %.

Föreningens lån

Långivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
SBAB	10 620 977	1,80%	Rörlig ränta	33 066
SBAB	20 228 871	1,80%	Rörlig ränta	919 674 *)
SBAB	20 770 125	1,80%	Rörlig ränta	159 302
SBAB	14 871 223	1,80%	Rörlig ränta	60 080
SBAB	19 671 263	4,76%	2006-12-15	107 809
Summa	86 162 459			1 279 931

*) Lånet "extra"-amorteras med 800 tkr 2005-07-04

RESULTATRÄKNING	2005-01-01-- 2005-12-31	2004-01-01-- 2004-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	7 136 070	7 371 479
Hyra daghemslokalen (inkl lokalskatt)		83 220
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	583 788	563 666
Övriga intäkter Not 1	227 394	2 975 244
Summa intäkter	7 947 252	10 993 609
Kostnader		
Räntor fastighetslån	2 863 902	3 570 479
Tomträttsavgälder	506 700	506 700
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>3 370 602</i>	<i>4 077 179</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	767 516	461 193
Ansvars- och fastighetsförsäkring	12 915	12 915
Arvode styrelsen m m	169 970	170 043
Arvode revisorer	13 960	13 962
Arvode förvaltning	73 425	75 632
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	21 275	28 130
Sophantering	118 875	108 889
Trappstädning	126 365	104 859
Vattenavgifter	178 784	171 538
Elavgifter	285 316	368 951
Värmeförbrukning	800 075	805 749
Kabel-TV	73 947	60 487
<i>Summa underhålls- och driftkostnader</i>	<i>2 642 421</i>	<i>2 382 347</i>
Fastighets- och lokalskatt	591 343	597 650
Summa kostnader	6 604 366	7 057 176
Nettoresultat	1 342 885	3 936 433

RESULTATRÄKNING	2005-01-01--	2004-01-01--
forts	2005-12-31	2004-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/kostnader, netto	74 956	94 917
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	74 956	94 917
Resultat efter finansiella intäkter	1 417 841	4 031 351
Avskrivningar byggnader	1 400 000	4 000 000
Avsatt till yttre underhållsfond	0 *)	0 *)
	Överskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	17 841	31 351

*) Enligt Bokföringsnämnden (BFNAR 2003:4), ska avsättningen inte belasta resultaträkningen, ut ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Omföringen 2005 var Styrelsen föreslår ingen avsättning under 2006.

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 17 841 kr. Anledningen till att överskottet inte är större beror på en stor avskrivning på byggnaden, 1,4 Mkr, som därmed minskar resultatet. Med en "normal" avskrivning på 150 tkr hade årsresultatet istället varit ett överskott på drygt 1,2 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	+ 17 841
ökas med tidigare balanserat överskott	+ 35 733
tillsammans	+ 53 574
balanseras i ny räkning	

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Byggnad	Not 2	124 736 767	126 136 767
Anslutningslån	Not 3	780 344	813 528
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		125 517 111	126 950 295
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	181 846	209 638
Avgifts- och hyresfordringar		71 141	0
Likvida medel		1 743 562	1 633 588
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 996 549	1 843 226
<i>Summa tillgångar</i>		127 513 660	128 793 521
Skulder och eget kapital			
Insatser		38 729 752	38 729 752
Föreningens reparationsfond		1 540 815	1 440 815
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 270 567	40 170 567
Balanserat resultat	Not 5	35 733	104 382
Årets resultat		17 841	31 351
<i>Summa fritt eget kapital</i>		53 574	135 733
<i>Summa eget kapital</i>		40 324 142	40 306 300
Fastighetslån		86 162 459	87 442 390
<i>Summa långfristiga skulder</i>		86 162 459	87 442 390
Förskottsbetalda avgifter och hyror		606 127	610 202
Leverantörsskulder	Not 6	79 676	71 061
Momsskuld		16 670	15 230
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	324 587	348 338
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 027 060	1 044 831
<i>Summa skulder</i>		87 189 519	88 487 221
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		127 513 660	128 793 521
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	206 873
Avgifter överlåtelser och pantsättning	19 972
Påminnelse- och kraversättningar	+ 549
	<u>227 394</u>

Not 2**Byggnad**

Anskaffningsvärde	136 510 752
Ny reglerutrustning vatten/värme (2003)	61 856
Akkumulerade avskrivningar (varav avskrivning 2005: 1 400 000)	- 11 835 841
Bokfört värde	124 736 767

Not 3**Anslutningslån avser Stockholm Energi:**

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 2005: 33 184)	- 341 656
Bokfört värde	780 344

Not 4**Förutbetalda kostnader avser:**

Tomträttsavgäld	126 675
Com Hem (kabel TV)	20 371
Försäkringspremie	12 915
Fortum (fjärrvärme)	7 293
Räntekostnader, föreningens lån	4 343
Övriga förutbetalda kostnader	+ 10 249
	<u>181 846</u>

Not 5Balanserat resultat

Föregående års överskott	+ 31 351
har ökats med tidigare balanserat överskott	+ <u>104 382</u>
tillsammans	+ 135 733
varav 100 000 har avsatts till yttre underhållsfond	- <u>100 000</u>
tillsammans	35 733
har balanserats i ny räkning	

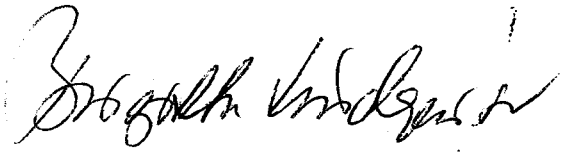
Not 6Leverantörsskulder

Stockholm Vatten	25 727
Energibolaget, el	18 241
Hans Severinson (ventilationskonsult)	8 438
Firma Angelsiöö (hyresavisering)	6 897
Sita (sophämtning)	3 485
Högtrycksteknik	7 236
Electrolux	1 960
Byggtech	+ <u>7 692</u>
	79 676

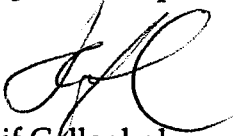
Not 7Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter avser:

Lokal- och fastighetsskatt (förutbetald intäkt)	- 24 245
Räntekostnader, föreningens lån	133 169
Fortum (fjärrvärme)	100 520
Zeco (ventilation)	63 017
Plåtslagare	17 272
Bokförings- och bokslutsarvode	12 639
Fortum (nätavgifter)	8 909
Revisionsarvode	7 000
Övriga upplupna kostnader	+ <u>6 306</u>
	324 587

Stockholm 2006-02-21



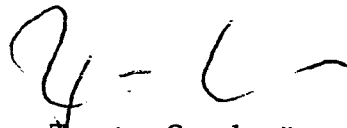
Birgitta Lindquist



Leif Callenholm



Gino Spagnolatti



Torsten Sundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2006-03-21



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 2005. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 mars 2006


Marianne Söderberg
Godkänd revisor


Rolf Turvall
Föreningens revisor

Åren 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 16 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna. Under 2001 och 2006 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. Mot bakgrund av problemen med ventilationen på olika ställen i fastigheten, genomfördes en ventilationsutredning i slutet av 2004. Åtgärder med anledning av den har genomförts under 2005, vilket innebär att föreningen under 2006 lämnat en godkänd "OVK" – obligatorisk ventilations-kontroll – till Stadsbyggnadskontoret. Under 2006 kommer sannolikt entréerna att rustas upp, inkl golven.

Mot bakgrund av en stor avskrivning på 1,4 Mkr, är årets resultat ett överskott på 18 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 betydligt högre kostnader. En ny förenklad fastighetstaxering 2004 har givit en lägre ökning av skatten än tidigare.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen har vi under 2005 beslutat öka andelen rörliga lån till knappt 80 % av den totala lånestocken. Skulle indikationer komma på kraftigt högre räntor, kan lånen bindas "på dagen".

Styrelsen beslutade att avgifterna skulle sänkas med 2 % fr.o.m. 2005-01-01. Till sommaren 2005 sänktes avgifterna med ytterligare 4 %. Fr.o.m. 2006-01-01 beslöt styrelsen sänka avgifterna med 10 %. Det innebär att avgifterna nu är på nivån som gällde 1992.

Besök föreningens hemsida, www.brinckan.se.

Styrelsen vill på allas vägnar tacka snöskottargruppen för ett gott arbete under det gångna året.

Vi tackar för förtroendet!

Med vänliga styrelsehälsningar

Birgitta, Leif, Gino, Torsten, Sten, Christina, Ola och Christer