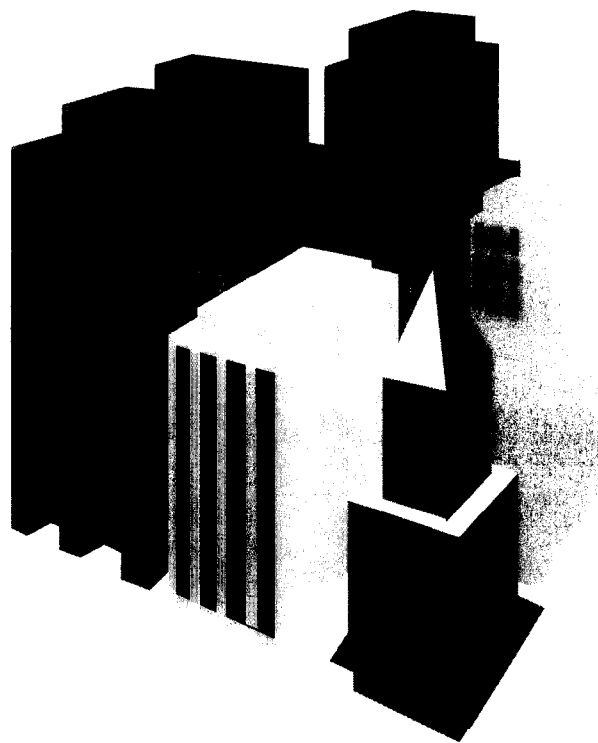


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING
2006**



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2006-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2007:

Ordinarie styrelseledamöter

Birgitta Lindquist, ordförande
Leif Callenholm, ekonomiansvarig
Gino Spagnolatti, fastighetsansvarig
Ola Eriksson, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Sten Zälle
Christina Udin
Christer Granbom
Jakob Holmberg

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 2006 har 8 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 garagesamfälligheten 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 1 209 tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	837
<i>varav</i>	
<i>renovering av entréerna</i>	744
<i>snöskottning tak</i>	69
<i>dörrar och lås</i>	21
<i>övrigt</i>	3
VVS-installationer	143
<i>varav</i>	
<i>stamspolning</i>	89
<i>rengöring värmeväxlare</i>	19
<i>reparation vatten och avlopp</i>	17
<i>övrigt</i>	18
Utrustning, el-installationer	122
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor, hyra maskiner</i>	85
<i>ventilation tvättstugor</i>	19
<i>lysrör och lågenergilampor</i>	8
<i>övrigt</i>	10
Hissar	107
<i>varav</i>	
<i>elektroniskt överlastskydd (nytt krav)</i>	44
<i>nya innertak m m</i>	33
<i>reparationer</i>	23
<i>service och besiktning</i>	7

Fonder

Föreningens reparationsfond har utvecklats enligt följande (kr):

Ingående behållning	1 540 815
Avsatt 2006	0
Disponerat under 2006	<u>372 247 *)</u>
Utgående behållning	1 168 568

*) Motsvarar halva kostnaden för entrérenoveringen.

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2006-12-31 i genomsnitt 773 kr/m² lägenhetsyta och år. Fr.o.m. 2007-01-01 är genomsnittet 804 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 %.
- 1998-01-01 med +2%.
- 2002-01-01, 2003-01-01, 2004-01-01 med -2 %.
- 2005-07-01 med -4%
- 2006-01-01 med -10%
- 2007-01-01 med +4%

Föreningens lån

Långgivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
SBAB	20 099 321	3,99%	2009-05-26	129 550
SBAB	10 585 178	3,45%	Rörlig ränta	35 799
SBAB	20 597 683	3,45%	Rörlig ränta	172 442
SBAB	14 806 182	3,45%	Rörlig ränta	65 041
SBAB	19 554 556	3,45%	Rörlig ränta	116 707
Summa	85 642 920			519 539

RESULTATRÄKNING	2006-01-01-- 2006-12-31	2005-01-01-- 2005-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	6 290 985	7 136 070
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	583 788	583 788
Övriga intäkter Not 1	208 686	227 394
Summa intäkter	7 083 460	7 947 252
Kostnader		
Räntor fastighetslån	2 694 000	2 863 902
Tomträttsavgälder	506 700	506 700
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>3 200 700</i>	<i>3 370 602</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	1 247 817 *)	767 516
Ansvars- och fastighetsförsäkring	12 915	12 915
Arvode styrelse och valberedning	168 155	169 970
Arvode revisorer	12 166	13 960
Arvode förvaltning	78 106	73 425
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	37 874	21 275
Sophantering	133 722	118 875
Trappstädning	114 131	126 365
Trädgårdsskötsel	36 666	
Vattenavgifter	83 321 **)	178 784
Elavgifter	302 407	285 316
Värmeförbrukning	847 546	800 075
Kabel-TV	88 553	73 947
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>3 163 378</i>	<i>2 642 421</i>
Fastighets- och lokalskatt	597 650	591 343
Summa kostnader	6 961 728	6 604 366
Nettoresultat	121 731	1 342 885

*) Belopp motsvarande halva kostnaden för renoveringen av entreérna (372 tkr) har omförts från reparationsfonden till balanserat resultat.

***) Stockholm Vatten har återbetalat vinstmedel till alla kunder under 2006.

RESULTATRÄKNING	2006-01-01-- 2006-12-31	2005-01-01-- 2005-12-31
forts		
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/kostnader, netto	76 870	74 956
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	76 870	74 956
Resultat efter finansiella intäkter	198 602	1 417 841
Avskrivningar byggnader	502 281	1 400 000
	Underskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	-303 679	17 841

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett underskott på 303 679 kr. Anledningen till underskottet är att entréerna renoverats under året. I enlighet med styrelsens budget för 2006 har halva kostnaden belastat reparationsfonden genom en omföring i balansräkningen mellan bundet kapital (reparationsfonden) och fritt eget kapital (balanserat resultat).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att balanserat överskott	+ 425 822
minskas med årets underskott	<u>- 303 679</u>
tillsammans	+ 122 142
balanseras i ny räkning	

BALANSRÄKNING			2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar				
Byggnad	Not 2	124 245 890	124 736 767	
Anslutningslån	Not 3	744 943	780 344	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		124 990 833	125 517 111	
Övriga fordringar (avräkning skatter)		1 473	7 080	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	217 535	174 766	
Avgifts- och hyresfordringar		104 120	71 141	
Likvida medel		1 650 507	1 743 562	
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 973 635	1 996 549	
<i>Summa tillgångar</i>		126 964 468	127 513 660	
Skulder och eget kapital				
Insatser		38 729 752	38 729 752	
Föreningens reparationsfond		1 168 568	1 540 815	
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 898 320	40 270 567	
Balanserat resultat	Not 5	425 821	35 733	
Årets resultat		-303 679	17 841	
<i>Summa fritt eget kapital</i>		122 142	53 574	
<i>Summa eget kapital</i>		40 020 462	40 324 142	
Fastighetslån		85 642 920	86 162 459	
<i>Summa långfristiga skulder</i>		85 642 920	86 162 459	
Förskottsbetalda avgifter och hyror		641 330	606 127	
Leverantörsskulder	Not 6	285 641	79 676	
Momsskuld och personalskatt		23 800	16 670	
Kortfristiga skulder				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	350 315	324 587	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 301 086	1 027 060	
<i>Summa skulder</i>		86 944 006	87 189 519	
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		126 964 468	127 513 660	
Ställda pantbrev i fastigheten		98 903 000	98 903 000	
Ansvarförbindelser		0	0	

NOTER till resultat- och balansräkningarna

Not 1

I övriga intäkter ingår:

Garagesamfälligheten	170 329
ROT-avdrag	12 150
Uthyrningslägenheten	8 200
Avgifter överlåtelser och pantsättning	17 205
Påminnelse- och kraversättningar	+ 802
	<u>208 686</u>

Not 2

Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Ny reglerutrustning vatten/värme (2003)	61 856
Inredning mm uthyrningsrum (2006)	11 404
Akkumulerade avskrivningar (<i>varav avskrivning 2006: 502 281</i>)	<u>- 12 338 122</u>
Bokfört värde	124 245 890
<i>Taxeringsvärde</i>	113 265 000

Not 3

Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (<i>varav amortering 2006: 35 401</i>)	<u>- 377 057</u>
Bokfört värde	744 943

Not 4

Förutbetalda kostnader

Tomträttsavgäld	126 675
Energibolaget (el)	26 266
Com Hem (kabel TV)	23 247
Försäkringspremie	13 466
Räntekostnader, föreningens lån	7 336
Fortum (fjärrvärme)	7 293
Övriga förutbetalda kostnader	+ 13 252
	<u>217 535</u>

Not 5Balanserat resultat

Föregående års överskott	+ 17 841
har ökats med tidigare balanserat överskott	+ 35 733
tillsammans	+ 53 574
har balanserats i ny räkning	

För täckande av halva kostnaden för entrérenoveringen har 372 247 kr tagits i anspråk från reparationsfonden.

Balanserat resultat	+ 53 574
har via omföring från reparationsfonden ökats med	+ 372 247
tillsammans	+ 425 822
utgörande nytt balanserat resultat	


Not 6Leverantörsskulder

SBAB (räntekostnader)	209 851
Zeco (ventilationsåtgärder)	17 959
Energibolaget (el)	12 918
Itri städ	12 400
Fortum (fjärrvärme)	8 955
Rubb & Stubb (trädgårdsskötsel)	4 770
Sita (sophämtning)	3 283
Övriga	+ 15 505
	285 641

Not 7Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Lokal- och fastighetsskatt (förutbetald intäkt)	- 22 145
Räntekostnader, föreningens lån	209 314
Fortum (fjärrvärme)	87 940
Hissjouren (överlastningsskydd)	43 856
Bokförings- och bokslutsarvode	18 898
Fortum (nätavgifter)	8 544
Revisionsarvode	7 000
Övriga upplupna kostnader	+ 3 092
	350 315

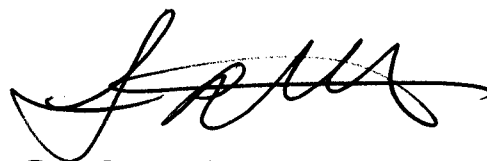
Stockholm 2007-02-27



Birgitta Lindquist



Leif Callenholm



Gino Spagnolatti



Ola Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2007-03-27 23



Marianne Söderberg
Godkänd revisor



Rolf Turvall
Föreningens revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brinckan 1, organisationsnummer 716418-6277

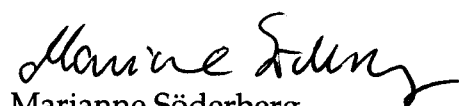
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Brinckan för 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

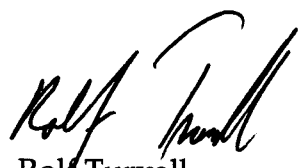
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 ²⁵~~27~~ mars 2007


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 17 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 genomfördes 2005, vilket innebär att föreningen under 2006 lämnat en godkänd "OVK" – obligatorisk ventilationskontroll – till Stadsbyggnadskontoret. Under 2006 har entréerna rustats upp genom golvslipning, ny väggbeklädnad och armatur.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen fortsatt med samma inriktning som tidigare, d.v.s. vår uppfattning är att det över tiden är ekonomiskt mest fördelaktigt att ha huvuddelen av våra lån till rörlig ränta.

Efter ett antal år med sänkta avgifter beslöt styrelsen höja avgifterna med 4 % fr.o.m. 2007-01-01. Bakgrunden till höjningen är framförallt högre räntekostnader. Vår ambition är att fortsätta amortera lånen med minst 500 000 kr per år.

Den nya regeringen aviserar att skattesatsen för fastighetskatten ska sänkas med en tiondel, från 0,5 % av taxeringsvärdet till 0,4 %. Vilken påverkan ett totalt borttagande av fastighetskatten skulle innebära för föreningen är svårt att säga innan storleken är fastställd på den kommunala avgift som är tänkt att komma istället för fastighetskatt.

Det är väl många av föreningens medlemmar som efter regeringsskiftet läste i media att schablonbeskattningen för bostadsrättsföreningar ska tas bort, och därmed räknade med att vi skulle vara gynnade av en sådan åtgärd. Men tyvärr, det innebär ingen förändring för vår förening. När schablonintäkten (3 % på taxeringsvärdet), tas upp i deklarationen, "kvittas" det mot våra räntekostnader. Vi har därmed aldrig betalat någon schablonskatt, utan har istället byggt upp ett underskott i deklarationen.

Besök gärna föreningens hemsida, www.brinckan.se.

Vi tackar för förtroendet!

Med vänliga styrelsehälsningar

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