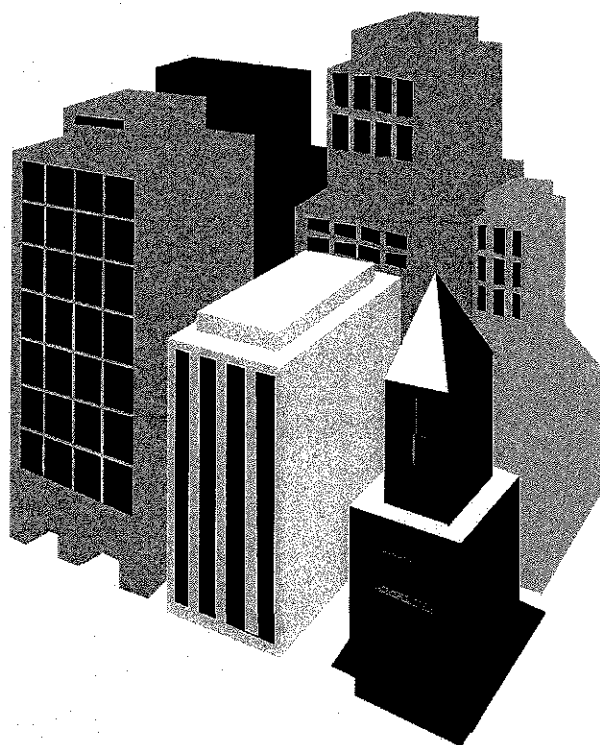


BOSTADSRÄTTSFÖRENING

BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING

2008



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2008-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2009:

Ordinarie styrelseledamöter

Jakob Holmberg, ordförande (tillf utomlands)
Leif Callenholm, ekonomiansvarig, tf ordför.
Gino Spagnolatti, fastighetsansvarig (flyttat)
Ola Eriksson, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Sten Zälle, tf fastighetsansvarig
Christina Udin
Christer Granbom
Johanna Jungner (flyttat)

Revisorer

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

Valberedning

Pär Boman, sammankallande, Svante Bodin 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 2008 har 11 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

Föreningens byggnadsvärde är 85 484 000 kr samt markvärde 67 900 000 kr, totalt 153 384 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 377 tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	184
<i>varav</i>	
<i>byte av armaturer i källarna</i>	106
<i>dörrlagning efter polisinsats (fakturerat)</i>	21
<i>klotter</i>	20
<i>kodlåsbyten grind och port 3</i>	15
<i>ventilationsgaller vid port 1 (byte efter åverkan)</i>	8
<i>övrigt</i>	14
VVS-installationer	54
<i>varav</i>	
<i>fläktbyte Glada Stinsen (fakturerat)</i>	17
<i>reparation vatten och avlopp</i>	12
<i>byte golöbrunn</i>	7
<i>byte reglerenhet frysskydd</i>	6
<i>övrigt</i>	12
Utrustning, el-installationer	111
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor, hyra maskiner</i>	96
<i>övrigt</i>	15
Hissar	14
<i>varav</i>	
<i>service och besiktning</i>	12
<i>reparationer</i>	2
Myndighetskrav	14
<i>varav</i>	
<i>energideklaration</i>	9
<i>radonmätning</i>	5

1/6

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2008-12-31 i genomsnitt 844 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 %.
- 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%
- 2008-01-01 med +5%

Föreningens lån

Långgivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
SBAB	19 807 265	3,99%	2009-05-26	151 814
Nordea	22 000 000	3,09%	Rörlig ränta	
Nordea	22 000 000	3,09%	Rörlig ränta	
Nordea	20 777 252	3,09%	Rörlig ränta	500 000
Summa	84 584 517			651 814

RESULTATRÄKNING	2008-01-01-- 2008-12-31	2007-01-01-- 2007-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	6 851 395	6 529 788
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	592 738	583 788
Övriga intäkter	Not 1 369 655	229 977
Summa intäkter	7 813 788	7 343 553
Kostnader		
Räntor fastighetslån	3 948 070	3 320 796
Tomträttsavgälder	506 700	506 700
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>4 454 770</i>	<i>3 827 496</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	415 312	584 755
Ansvars- och fastighetsförsäkring	14 787	13 466
Arvode styrelse och valberedning	180 481	177 016
Arvode revisorer	13 546	12 459
Arvode förvaltning	79 374	78 393
Administrativa kostnader, inkl bankavgifter	37 222	24 686
Sophantering	144 710	153 156
Trappstädning	136 049	123 306
Trädgårdsskötsel / snöröjning	42 360	52 859
Vattenavgifter	149 745	144 497
Elavgifter	342 385	229 437
Värmeförbrukning	863 868	815 784
Kabel-TV	106 019	92 989
<i>Summa underhålls- och driftskostnader</i>	<i>2 525 857</i>	<i>2 502 803</i>
Fastighets- och lokalskatt	152 230	490 650
Summa kostnader	7 132 858	6 820 949
Nettoresultat	680 930	522 604

15

RESULTATRÄKNING	2008-01-01--	2007-01-01--
forts	2008-12-31	2007-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/kostnader, netto	116 691	97 858
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	116 691	97 858
Resultat efter finansiella intäkter	797 621	620 462
Avskrivningar byggnader	502 280	502 281
Avsatt till yttre underhållsfond	0 *)	0 *)
	Överskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	295 341	118 181

*) Enligt Bokföringsnämnden (BFNAR 2003:4), ska avsättningen inte belasta resultaträkningen, utan ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Styrelsen föreslår nedan att 300 tkr avsätts under 2008.

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 295 341 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 295 341
ökas med tidigare balanserat överskott	+ 140 323
tillsammans	+ 435 664
varav	- 300 000
föreslås avsättas till den yttre underhållsfonden	
tillsammans	+ 135 664
balanseras i ny räkning.	



BALANSRÄKNING			2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar				
Byggnad	Not 2	123 241 329	123 743 609	
Anslutningslån	Not 3	666 892	707 178	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		123 908 221	124 450 787	
Övriga fordringar (avräkning skatter)		63 633	1 792	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	281 656	252 859	
Avgifts- och hyresfordringar		60 009	147 140	
Likvida medel		1 995 638	1 869 831	
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		2 400 936	2 271 622	
<i>Summa tillgångar</i>		126 309 157	126 722 409	
Skulder och eget kapital				
Insatser		38 729 752	38 729 752	
Föreningens reparationsfond		1 268 568	1 168 568	
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 998 320	39 898 320	
Balanserat resultat	Not 5	140 323	122 142	
Årets resultat		295 341	118 181	
<i>Summa fritt eget kapital</i>		435 664	240 323	
<i>Summa eget kapital</i>		40 433 984	40 138 643	
Fastighetslån		84 584 517	85 236 331	
<i>Summa långfristiga skulder</i>		84 584 517	85 236 331	
Förskottsbetalda avgifter och hyror		657 036	633 923	
Leverantörsskulder	Not 6	86 244	240 770	
Momsskuld och personalskatt		67 621	55 838	
Kortfristiga skulder (sociala avgifter)		27 685	20 339	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	452 070	396 565	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 290 656	1 347 435	
<i>Summa skulder</i>		85 875 173	86 583 766	
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		126 309 157	126 722 409	
Ställda pantbrev i fastigheten		98 903 000	98 903 000	
Ansvarsförbindelser		0	0	

M

NOTER till resultat- och balansräkningarna

Not 1

I övriga intäkter ingår:

Garagesamfälligheten	221 463
Itri städ (osäker fordran från 2007)	81 064
Polismyndigheten i Sthlm (dörrlagning)	21 188
Stockholms stad (bostadsanpassning)	1 744
Uthyrningslägenheten	24 600
Avgifter överlåtelser och pantsättning	19 000
Öresutjämning	- 4
Påminnelse- och kraversättningar	+ 600
	<u>369 655</u>

Not 2

Byggnad

Anskaffningsvärde	136 510 752
Ny reglerutrustning vatten/värme (2003)	61 856
Inredning mm uthyrningsrum (2006)	11 404
Ackumulerade avskrivningar (<i>varav avskrivning 2008: 502 280</i>)	<u>- 13 342 683</u>
Bokfört värde	123 241 329

Not 3

Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (<i>varav amortering 2008: 40 286</i>)	<u>- 455 108</u>
Bokfört värde	666 892

Not 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	126 675
Energibolaget (el)	59 137
Com Hem (kabel TV)	25 848
Försäkringspremie	15 970
Barcken (hyra tvättstugeutrustning)	30 766

14

Not 4, fortsFörutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Sthlm vatten	6 034
Plåtslagare GH Johansson	1 537
Fortum (anslutningslån, upplupen intäkt)	7 293
Fortum distribution (kreditering)	+ 8 396
	<u>281 656</u>

Not 5Balanserat resultat

Föregående års överskott	+ 118 181
har ökat med tidigare balanserat överskott	+ <u>122 142</u>
tillsammans	+ 240 323
varav 100 tkr omförts till reparationsfonden (stämmobeslut)	- 100 000
tillsammans	+ 140 323
utgörande nytt balanserat resultat	

Not 6Leverantörsskulder

Högtrycksteknik	5 466
Stockholm Vatten	25 714
Energibolaget (el)	16 103
Barcken (hyra tvättstugeutrustning)	19 412
Itri städ	8 925
Jourman	7 124
Infored (bokföring)	+ 3 500
	<u>86 244</u>

Not 7Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Energibolaget (upplupen kostnadsjustering)	-15 397
Räntekostnader, föreningens lån	296 378
Fortum (fjärrvärme)	102 961
Bokförings- och bokslutsarvode	18 898
Zeco (ventilation)	26 586
Revisionsarvode	8 000
Övriga upplupna kostnader	+ 14 644
	<u>452 070</u>

15

Stockholm 2009-02-28



Leif Callenholm




Sten Zälle



Ola Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2009-03-27



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 2008. 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 27 mars 2009


Marianne Söderberg
Godkänd revisor


Rolf Turvall
Föreningens revisor

Åren som gått - samt en framtidsblick

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 19 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna. Under 2001 och 2006 genomfördes en högtrycksspölning av stammarna. 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. Sommaren 2006 rustades entréerna upp genom golvslipning, ny väggbeklädnad och nya armaturer. Under 2007 har vi varit tvungna att bygga om en stam i port 3 efter ständiga avloppsproblem, samt bytt ut en värmeväxlare som gick sönder. De två återstående värmeväxlarna byts ut under sommaren 2009. Under 2008 har vi bytt ut armaturerna i källarplanen.

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. vi tror att det över tiden är ekonomiskt mest fördelaktigt att ha huvuddelen av våra lån till rörlig ränta.

Tomträttsavgälden (tomthyran) till Stockholms stad kommer att höjas kraftigt fr.o.m. 2009-04-01. Höjningen "trappas upp" under 2009 och 2010, för att helt slå igenom fr.o.m. 2011-04-01.

Efter ett antal år med sänkta avgifter beslöt styrelsen höja avgifterna både 2007 och 2008. Bakgrunden till höjningen var framförallt högre räntekostnader. Fortsatt höjda räntor, samt höjningen av tomträttsavgälden, innebär att styrelsen i november 2008 beslöt höja avgifterna även 2009. Strax efter beslutet sänkte Riksbanken den s.k. styrräntan kraftigt, vilket gjorde att styrelsen kunde fatta ett nytt beslut; oförändrade avgifter. Fortsatta räntesänkningar innebär att föreningen kommer att "gå med plus" 2009 och sannolikt 2010. Överskotten kommer att användas till amortering av lånen.

Besök gärna föreningens hemsida, www.brinckan.se.

Vi tackar för förtroendet!

*Med vänliga styrelsehälsningar
Leif, Ola, Sten, Christina och Christer
samt Jakob som tjänstgör utomlands nov -08 – april 09*