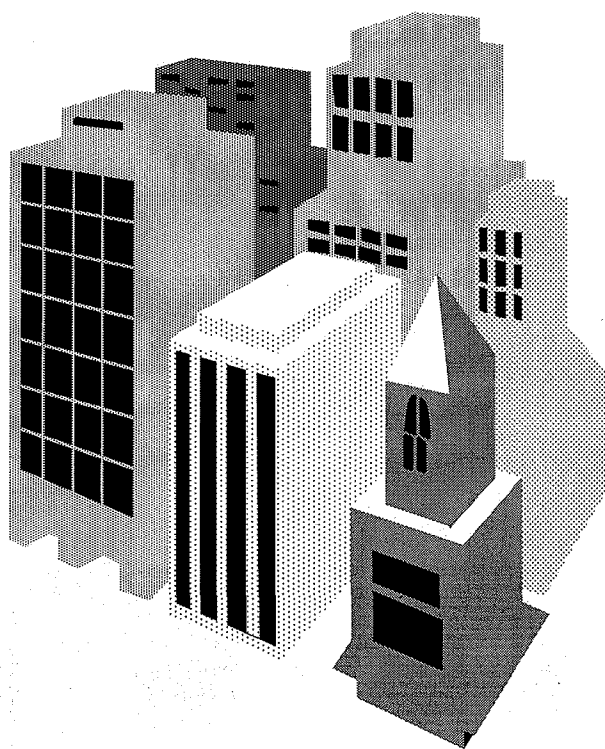


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING
2009**



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2009-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2010:

Ordinarie styrelseledamöter

Jakob Holmberg, ordförande
Leif Callenholm, ekonomiansvarig
Sten Zälle, fastighetsansvarig
Ola Eriksson, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Karin Hilding
Christina Udin
Christer Granbom
Kenneth Oxenstrand

Revisorer

Rolf Turvall, föreningens revisor.
Maria Stenberg, 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 2009 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.

duo

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 402 tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

| | |
|--|-----|
| Huskropp, gård | 19 |
| <i>varav</i> | |
| <i>reparation av grindarna till gården</i> | 19 |
| VVS-installationer | 111 |
| <i>varav</i> | |
| <i>service och filter ventilationsanläggning</i> | 18 |
| <i>obligatorisk ventilationskontroll</i> | 44 |
| <i>reparation vatten och avlopp</i> | 34 |
| <i>reparation radiatorer</i> | 6 |
| <i>övrigt</i> | 9 |
| Utrustning, el-installationer | 228 |
| <i>varav</i> | |
| <i>byte plattor i värmeväxlare</i> | 113 |
| <i>tvättstugor, hyra maskiner</i> | 96 |
| <i>övrigt</i> | 15 |
| <i>nya manglar har köpts in för 71 tkr som skrivs av mot byggnaden</i> | |
| Hissar | 42 |
| <i>varav</i> | |
| <i>service och besiktning</i> | 8 |
| <i>reparationer</i> | 34 |
| Myndighetskrav | 2 |
| <i>varav</i> | |
| <i>tillsynsavgift radonmätning</i> | 2 |

ans

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2009-12-31 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 |
|------------|------------|-------|--------------|------------|
| Nordea | 19 767 394 | 1,09% | Rörlig ränta | 39 871 |
| Nordea | 22 000 000 | 1,09% | Rörlig ränta | |
| Nordea | 22 000 000 | 1,09% | Rörlig ränta | |
| Nordea | 18 277 252 | 1,09% | Rörlig ränta | 2 500 000 |
| Summa | 82 044 646 | | | 2 539 871 |

Mot bakgrund av det låga ränteläget har en extra amortering gjorts på 2 Mkr.

| RESULTATRÄKNING | 2009-01-01-- 2009-12-31 | 2008-01-01-- 2008-12-31 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Intäkter | | |
| Årsavgifter bostäder | 6 869 470 | 6 851 395 |
| Hyra lokaler (inkl lokalskatt) | 595 788 | 592 738 |
| Övriga intäkter Not 1 | 251 930 | 369 655 |
| <i>Summa intäkter</i> | 7 717 188 | 7 813 788 |
| Kostnader | | |
| Räntor fastighetslån | 1 573 691 | 3 948 070 |
| Tomträttsavgälder | 697 575 | 506 700 |
| <i>Summa kapitalkostnader</i> | 2 271 266 | 4 454 770 |
| Fastighetsskötsel och vicevärd | 442 859 | 415 312 |
| Ansvars- och fastighetsförsäkring | 15 970 | 14 787 |
| Arvode styrelse och valberedning | 172 403 | 180 481 |
| Arvode revisorer | 15 244 | 13 546 |
| Arvode förvaltning | 84 777 | 79 374 |
| Administrativa kostnader, inkl bankavgifter | 29 629 | 37 222 |
| Sophantering | 178 889 | 144 710 |
| Trappstädning | 127 531 | 136 049 |
| Trädgårdsskötsel /snöröjning | 72 654 | 42 360 |
| Vattenavgifter | 149 574 | 149 745 |
| Elavgifter | 309 791 | 342 385 |
| Värmeförbrukning | 836 467 | 863 868 |
| Kabel-TV | 103 362 | 106 019 |
| <i>Summa underhålls- och driftskostnader</i> | 2 539 150 | 2 525 857 |
| Fastighets- och lokalskatt | 178 672 | 152 230 |
| <i>Summa kostnader</i> | 4 989 087 | 7 132 858 |
| Nettoresultat | 2 728 100 | 680 930 |

/MO

| RESULTATRÄKNING | 2009-01-01-- | 2008-01-01-- |
|---|---------------------|---------------------|
| forts | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Finansiella intäkter/kostnader | | |
| Ränteintäkter/kostnader, netto | 52 286 | 116 691 |
| <i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i> | <i>52 286</i> | <i>116 691</i> |
| Resultat efter finansiella intäkter | 2 780 386 | 797 621 |

| | | |
|----------------------------------|-----------|---------|
| Avskrivningar byggnader | 2 502 281 | 502 280 |
| Avsatt till yttre underhållsfond | 0 *) | 0 *) |

*) Enligt Bokföringsnämnden (BFNAR 2003:4), ska avsättningen inte belasta resultaträkningen, utan ske genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Styrelsen föreslår nedan att 300 tkr avsätts för 2009.

| | Överskott: | Överskott: |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisat årsresultat | 278 105 | 295 341 |

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 278 105 kr.

Förslag till resultatdisposition

| | |
|---|-----------|
| Styrelsen föreslår att årets överskott | + 278 105 |
| ökas med tidigare balanserat överskott | + 135 664 |
| tillsammans | + 413 769 |
| varav | - 300 000 |
| föreslås avsättas till den yttre underhållsfonden | |
| tillsammans | + 113 769 |
| balanseras i ny räkning. | |



| BALANSRÄKNING | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Byggnad | Not 2 | 120 810 797 | 123 241 329 |
| Anslutningslån | Not 3 | 623 914 | 666 892 |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <i>121 434 711</i> | <i>123 908 221</i> |
| Övriga fordringar (avräkning skatter) | | 92 617 | 63 633 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 4 | 338 706 | 281 656 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 70 022 | 60 009 |
| Likvida medel | | 2 027 407 | 1 995 638 |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <i>2 528 752</i> | <i>2 400 936</i> |
| Summa tillgångar | | 123 963 463 | 126 309 157 |
| Skulder och eget kapital | | | |
| Insatser | | 38 729 752 | 38 729 752 |
| Föreningens reparationsfond | | 1 568 568 | 1 268 568 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>40 298 320</i> | <i>39 998 320</i> |
| Balanserat resultat | Not 5 | 135 664 | 140 323 |
| Årets resultat | | 278 105 | 295 341 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>413 769</i> | <i>435 664</i> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <i>40 712 089</i> | <i>40 433 984</i> |
| Fastighetslån | | 82 044 646 | 84 584 517 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <i>82 044 646</i> | <i>84 584 517</i> |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | | 631 385 | 657 036 |
| Leverantörsskulder | Not 6 | 185 977 | 86 244 |
| Momsskuld och personalskatt | | 71 761 | 67 621 |
| Kortfristiga skulder (sociala avgifter) | | 23 779 | 27 685 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 7 | 293 826 | 452 070 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>1 206 728</i> | <i>1 290 656</i> |
| <i>Summa skulder</i> | | <i>83 251 374</i> | <i>85 875 173</i> |
| Summa skulder och eget kapital | | 123 963 463 | 126 309 157 |
| Ställda pantbrev i fastigheten | | 98 903 000 | 98 903 000 |
| Ansvarsförbindelser | | 0 | 0 |

/ws

NOTER till resultat- och balansräkningarna**Not 1**

I övriga intäkter ingår:

| | |
|--|----------------|
| Garagesamfälligheten | 205 480 |
| Uthyrningslägenheten | 29 000 |
| Avgifter överlåtelser och pantsättning | 16 800 |
| Påminnelse- och kraversättningar | 560 |
| Övriga intäkter | + 90 |
| | <u>251 930</u> |

Not 2Byggnad

| | |
|---|---------------------|
| Anskaffningsvärde | 136 572 608 |
| Nya manglar (2009) | 71 749 |
| Inredning mm uthyrningsrum (2006) | 11 404 |
| Akkumulerade avskrivningar (varav avskrivning 2009: 2 502 281) | <u>- 15 844 964</u> |
| Bokfört värde | 120 810 797 |

Not 3Anslutningslån avser Stockholm Energi:

| | |
|---|------------------|
| Anslutningslån, ursprungligt belopp | 1 122 000 |
| Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 2009: 42 978) | <u>- 498 086</u> |
| Bokfört värde | 623 914 |

Not 4Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Tomträttsavgäld | 190 300 |
| Energibolaget (el) | 47 333 |
| Sopsug Södra station | 30 564 |
| Com Hem (kabel TV) | 25 879 |
| Försäkringspremie | 17 690 |
| Barcken (hyra tvättstugeutrustning) | 11 319 |



Not 4, fortsFörutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | |
|--|----------------|
| Sthlm vatten | 6 037 |
| Plåtslagare GH Johansson | 2 291 |
| Fortum fjärrvärme (upplupen intäkt anslutningslån) | + 7 293 |
| | <u>338 706</u> |

Not 5Balanserat resultat

| | |
|---|-----------|
| Föregående års överskott | + 295 341 |
| har ökats med tidigare balanserat överskott | + 140 323 |
| tillsammans | + 435 664 |
| varav 300 tkr omförts till reparationsfonden (stämmobeslut) | - 300 000 |
| tillsammans | + 135 664 |
| utgörande nytt balanserat resultat | |

Not 6Leverantörsskulder

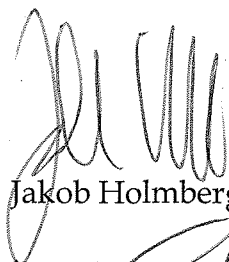
| | |
|---------------------------|----------------|
| Zeco (ventilation) | 80 569 |
| Sopsug Södra station | 30 564 |
| Stockholm Vatten | 26 134 |
| Energibolaget (el) | 20 387 |
| Itri städ | 8 925 |
| SITA | 5 345 |
| Jourman | 5 296 |
| Övriga leverantörsskulder | + 8 757 |
| | <u>185 977</u> |

Not 7Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Räntekostnader, föreningens lån | 130 785 |
| Fortum (fjärrvärme) | 103 358 |
| Bokförings- och bokslutsarvode | 20 764 |
| Rubb & Stubb (trädgården) | 15 758 |
| Fortum el | 9 003 |
| Revisionsarvode | 8 000 |
| Övriga upplupna kostnader | + 6 158 |
| | <u>293 826</u> |

total

Stockholm 2010-02-25



Jakob Holmberg



Ola Eriksson



Leif Callenholm



Sten Zälle

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2010-03-25



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 2009. 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 eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger 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 mars 2010


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 20 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Vid årsskiftet 2000/2001 renoverades hissarna. Under 2001 och 2006 genomfördes en högtrycksspolning 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 var vi tvungna att bygga om en stam i port 3 efter ständiga avloppsproblem. Under 2008 har vi bytt ut armaturerna i källarplanen. Värmeväxlarna har bytts ut 2007--2009.

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 våra lån till rörlig ränta. Överskotten som skapas med nuvarande låga ränteläge används till amortering av lånen. Under 2009 har en extra amortering på 2 Mkr genomförts.

Tomträttsavgälden (tomthyran) till Stockholms stad höjdes 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.

Under vintern/våren 2010 kommer styrelsen att analysera förutsättningarna för att genomföra en s.k. insatshöjning fr.o.m. 2012-01-01. Insatshöjning betyder att medlemmarna tar över en del av föreningens lån genom att betala in pengar till föreningen proportionellt mot sin andel av föreningen. Fördelen med att genomföra en insatshöjning är att man som privatperson - till skillnad från föreningen - får skattereduktion med 30 % på sina räntekostnader. Avgiften till föreningen kan sänkas med motsvarande de räntekostnader föreningen slipper. Totalt sett innebär det lägre boendekostnad för medlemmarna och sannolikt högre värde (utöver insatshöjningen) på bostadsrätten. Ett beslut om insatshöjning ska fattas av en föreningsstämma med minst 2/3 majoritet. Om det är någon medlem som inte kan betala in sin insatshöjning, t.ex. pga. att man inte får lån i banken, går det att vara skyldig insatshöjningen till föreningen och därigenom betala en högre avgift.

Vi tackar för förtroendet!

Med vänliga styrelsehälsningar

Jakob, Leif, Ola, Sten, Christina, Christer, Karin och Kenneth