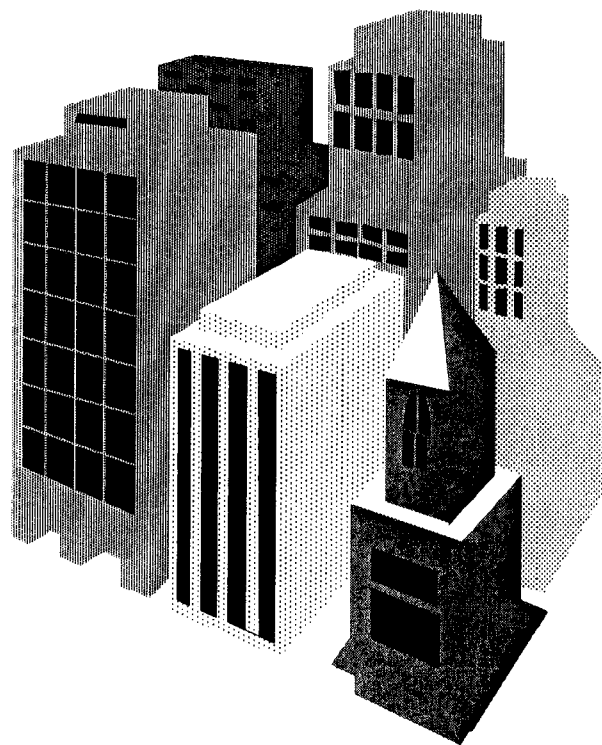


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

**ÅRSREDOVISNING
2011**



Brf Brinckan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2011-01-01--12-31.

Styrelse , revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2012:

Ordinarie styrelseledamöter

Jakob Holmberg, ordförande
Leif Callenholm, ekonomiansvarig
Christer Young, fastighetsansvarig
Ola Eriksson, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Mattias Karlsson
Christina Udin
Christer Granbom
Kenneth Oxenstrand

Revisorer

Rolf Turvall, föreningens revisor.
Maria Stenberg, revisorssuppleant.
Sonora Revision, Beatrice Fejde, godkänd revisor.

Valberedning

Pär Boman, sammankallande, Ingrid Widlund och Bettina d'Orville.

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 8 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 2010 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.

ET

Taxerings- och fullförsäkringsvärde

Föreningens byggnadsvärde är 92 484 000 kr samt markvärde 92 200 000 kr, totalt 184 684 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 994 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	523
<i>varav</i>	
<i>byte av balkongsidor (totalt 401', varav 45' under 2012)</i>	356
<i>om målning entréer och källarplan</i>	37
<i>reparation tak och hängrännor</i>	29
<i>nya kodlås</i>	26
<i>reparation av grindarna till gården</i>	14
<i>övrigt (brevlådeinkast, cylindrar/låshus, dörrstängare)</i>	61
VVS-installationer	167
<i>varav</i>	
<i>ny reglercentral ventilation</i>	50
<i>högtrycksspolningar</i>	38
<i>ny reglerutrustning i undercentral för värme</i>	36
<i>reparation värmeväxlare</i>	19
<i>reparationer av radiatorer/handdukstorkar</i>	18
<i>övrigt</i>	6
Utrustning, el-installationer	151
<i>varav</i>	
<i>tvättstugor (hyra torkskåp, lösen av tvättmaskiner, uhavtal)</i>	52
<i>tvättstugor, reparation</i>	48
<i>genomgång/mätning värmekablar stuprör</i>	13
<i>rörelsedetektorer</i>	10
<i>övrigt (förbrukningsmaterial m.m.)</i>	28
Hissar	46
<i>varav</i>	
<i>reparationer</i>	38
<i>service och besiktning</i>	8
Konsulter (bygg & arkitekt samlingslokal, balkongren.)	107

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2011-12-31 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

Långivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
Nordea	20 000 000	3,22%	Ränteswap *) 2015-06-30	
Nordea	20 000 000	3,52%	Ränteswap *) 2017-06-30	
Nordea	15 777 252	3,39%	Rörig ränta	500 000
Nordea	19 767 394	3,39%	Rörig ränta	
Nordea	4 000 000	3,39%	Rörig ränta	
Summa	79 544 646			500 000

*) Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (stibor) och en s.k. ränteswap, skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta men med högre flexibilitet. Ordet swap är engelska för byte.

RESULTATRÄKNING	2011-01-01-- 2011-12-31	2010-01-01-- 2010-12-31
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	6 878 442	6 869 944
Hyra lokaler (inkl lokalskatt)	566 288	586 293
Övriga intäkter Not 1	277 001	265 585
Summa intäkter	7 721 731	7 721 822
Kostnader		
Räntor fastighetslån	2 663 555	1 489 242
Tomträttsavgälder	1 020 025	872 125
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>3 683 580</i>	<i>2 361 367</i>
Fastighetsskötsel och vicevärd	1 034 482	594 847
Ansvars- och fastighetsförsäkring	51 280	17 690
Arvode styrelse och valberedning	178 725	176 433
Arvode revisorer	13 498	15 370
Arvode förvaltning	82 491	76 904
Administrativa kostnader (inkl bankavgifter)	27 114	25 556
Sophantering	228 045	216 297
Trappstädning	166 667	111 880
Trädgårdsskötsel /snöröjning	92 487	125 073
Vattenavgifter	137 418	154 382
Elavgifter	343 708	377 867
Värmeförbrukning	837 502	912 406
Kabel-TV	110 192	104 627
<i>Summa underhålls- och driftkostnader</i>	<i>3 303 609</i>	<i>2 909 332</i>
Fastighets- och lokalskatt	192 052	175 002
Summa kostnader	7 179 242	5 445 700
Nettoresultat	542 489	2 276 122

Ri

RESULTATRÄKNING forts	2011-01-01-- 2011-12-31	2010-01-01-- 2010-12-31
Finansiella intäkter/kostnader		
Ränteintäkter/kostnader, netto	82 355	48 584
<i>Summa finansiella intäkter/kostn netto</i>	82 355	48 584

Resultat efter finansiella intäkter	624 844	2 324 706
--	----------------	------------------

Avskrivningar byggnader	502 281	2 002 281
Avsatt till yttre underhållsfond	0 *)	0 *)

*) 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 200 tkr avsätts för 2011.

	Överskott:	Överskott:
Redovisat årsresultat	122 563	322 425

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamhetsåret givit ett överskott på 122 563 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott	+ 122 563
ökas med tidigare balanserat överskott	+ 136 194
tillsammans	+ 258 758
varav	- 200 000
föreslås avsättas till den yttre underhållsfonden	
tillsammans	+ 58 758
balanseras i ny räkning.	

RT

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Byggnad	Not 2	118 306 235	118 808 516
Anslutningslån Sthlm energi	Not 3	529 157	578 067
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>118 835 392</i>	<i>119 386 583</i>
Övriga fordringar (avräkning fastighetskatt)		-1 906	1 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	464 654	432 175
Avgifts- och hyresfordringar		63 699	79 707
Likvida medel (varav 339 014 i förskottsbetald insatshöjning)		3 362 078	2 577 189
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 888 525</i>	<i>3 090 710</i>
Summa tillgångar		122 723 917	122 477 293
Skulder och eget kapital			
Insatser		38 729 752	38 729 752
Föreningens reparationsfond		2 168 568	1 868 568
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>40 898 320</i>	<i>40 598 320</i>
Balanserat resultat	Not 5	136 194	113 769
Årets resultat		122 563	322 425
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>258 758</i>	<i>436 194</i>
Summa eget kapital		41 157 078	41 034 515
Fastighetslån		79 544 646	80 044 646
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>79 544 646</i>	<i>80 044 646</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror		616 720	635 118
Leverantörsskulder	Not 6	797 676	312 829
Momsskuld och personalskatt		64 075	70 102
Kortfristiga skulder (sociala avgifter)		27 783	26 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	515 939	353 257
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 022 193</i>	<i>1 398 132</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>81 566 839</i>	<i>81 442 778</i>
Summa skulder och eget kapital		122 723 917	122 477 293
Ställda pantbrev i fastigheten		98 903 000	98 903 000
Ansvarsförbindelser		0	0

RT

NOTER till resultat- och balansräkningarna

Not 1

I övriga intäkter ingår:

Garagesamfälligheten	211 150
Intäkt från sopsuganläggningen Södra station	25 866
Uthyrningslägenheten	24 750
Avgifter överlåtelser och pantsättning	14 600
Påminnelse- och kraversättningar	650
Öresutjämning	<u>- 15</u>
	277 001

Not 2

Byggnad

Anskaffningsvärde	136 644 357
Akkumulerade avskrivningar (varav avskrivning 2011: 502 281)	<u>- 18 338 122</u>
Bokfört värde	118 306 235

Not 3

Anslutningslån avser Stockholm Energi:

Anslutningslån, ursprungligt belopp	1 122 000
Amorteringar, ackumulerade (varav amortering 2010: 48 910)	<u>- 592 843</u>
Bokfört värde	529 157

Not 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	264 250
Energibolaget (el)	44 018
Sopsug Södra station	30 564
Com Hem (kabel TV)	28 064
Försäkringspremie	59 237
Barcken (hyra tvättstugeutrustning)	5 109

Not 4, fortsFörutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Nordea	26 119
Fortum fjärrvärme (upplupen intäkt anslutningslån)	+ 7 293
	<u>464 654</u>

Not 5Balanserat resultat

Föregående års överskott	+ 322 425
har ökats med tidigare balanserat överskott	+ 113 769
tillsammans	+ 436 194
varav 300 tkr omförts till reparationsfonden (stämmobeslut)	- 300 000
tillsammans	+ 136 194
utgörande nytt balanserat resultat	

Not 6Leverantörsskulder

Alcons Balkongentreprenör	361 394
Nordea	202 702
Trygg Hansa	59 237
Rubb & Stubb (trädgården)	34 875
Sopsug Södra station	30 564
Stockholm Vatten	21 346
Energibolaget (el)	18 612
Skarings städ	10 964
Fortum	9 286
Övriga leverantörsskulder	+ 48 696
	<u>797 676</u>

Not 7Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

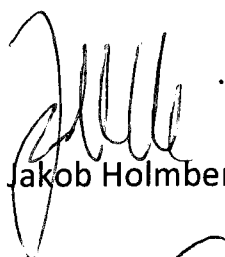
Förskottsinsbetalning insatshöjning	339 014
Fortum (fjärrvärme)	81 517
Räntekostnader, föreningens lån	42 204
Securitas (vattenläcka)	19 313
Bokslutsarvode	13 000
Fortum el	12 891
Revisionsarvode	+ 8 000
	<u>515 939</u>

Brf Brinckan

Årsredovisning 2011

716418-6277

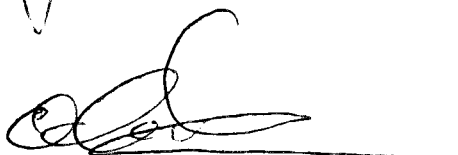
Stockholm 2012-02-23



Jakob Holmberg



Leif Callenholm



Ola Eriksson



Christer Young

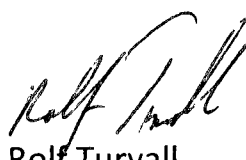
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats

2012-03-23.



Marianne Almin

Extern revisor



Rolf Turvall

Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Brinckan 1

Org.nr 716418-6277


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Brinckan 1 för räkenskapsåret 2011. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed 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 23 mars 2012


Marianne Almin
Extern 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 drygt 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. Under 2010 har köksstammarna högtrycksspolats. Ett vattenrör gick tyvärr sönder både 2010 och 2011 i källarplanet i port 3 med kraftiga översvämningar som följde. Under 2011 har samtliga balkongers sidostycken bytts ut.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen under 2010 beslutat att placera hälften av lånen i två s.k. ränteswappar (ordet swap är engelska för byte). Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (stibor) och en ränteswap, skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta men med högre flexibilitet.

Styrelsen motionerade till årsstämman 2011 att föreningen skulle genomföra en s.k. insatshöjning fr.o.m. 2012-01-01, vilket stämman biföll. Styrelsen underställde därefter Hyresnämnden föreningens beslut för godkännande. Efter en lång handläggningstid konstaterade nämnden att vi inte skulle vänta oss till dem eftersom insatshöjningen är frivillig för den enskilde. Detta beslut överklagades till Hovrätten av en medlem i föreningen, vilket innebar att styrelsen sköt på möjligheten att insatshöja till halvårsskiftet 2012. I slutet av februari beslutade Hovrätten att Hyresnämnden är skyldig att ta ställning om föreningens beslut har fattats med behövlig majoritet. I skrivande stund väntar vi på Hyresnämndens beslut.

Vi tackar för förtroendet!

Styrelsehälsningar Jakob, Leif, Ola, Christer, Christina, Christer, Mattias och Kenneth