

Årsredovisning

för

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

769612-1222

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:52 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus fördelat på två huskroppar med totalt 46 st lägenheter. Föreningen disponerar 46 bilplatser i ett garage beläget under Brf Utsikten 2. Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF), som omfattar garagen Utsikten och Inloppet, ledningsnät för vatten och avlopp, sopanläggning, mark, vägar och tunnel samt kajen längs Saltsjön.

Bostadsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 22 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 12 st 5 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök
- 1 st 7 rum och kök

Den totala lägenhetsarean uppgår till 4 493 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 66 600 000 kr, varav mark 15 600 000 kr och byggnad 51 000 0000 kr.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning. Föreningen har avtal med Ownit Broadband AB avseende tripple-play för TV/IT/Telefoni. Fastighetsskötsel tillhandahålls via MFS. Avtal har ingåtts med Jadranca för städning. LW plåt AB sköter tillsyn och skottning av tak och plåt.

Fastigheten har tillgång till TV via Bredbandsanslutningen eller som alternativ via den gemensamt med Utsikten2 drivna DVB-T/T2 anslutningen i antennuttaget.

Föreningsfrågor

Föreningen har 71 (73) medlemmar fördelat på 46 lägenheter.

Under året har fyra (åtta) överlåtelser skett till ett snittpris om 37 432 (40 808) kr/kvm.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 907	11 907	12 019	12 019
Genomsnittlig skuldränta %	3,76	3,51	4,75	4,90
Fastighetens belåningsgrad %	23,95	24,01	24,26	24,21
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	756	756	787	787
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	80,33	80,33	72,58	72,58

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna är oförändrade för 2012. En höjning av den preliminära elavgiften från 40 kr/kvm till 50 kr/kvm har genomförts. Omplaceringen av lån har sänkt föreningens kostnader och förbättringen har använts till att konsolidera föreningens ekonomi genom amortering av lån.

Räntebidrag

Föreningen har per 2007-12-07 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,77 %. Räntebidragen har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag 41 212 000 kr under 2007. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Föreningen har erhållit räntebidrag med 71 206 kr för 2011.

2012 utgår inga räntebidrag.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende den del som är bostadstaxerad t.o.m värdeåret. Fr.om 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2011 till 1 302 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Verksamhet under året som gått

Fastighetsförsäkring och kollektiv bostadsrättstillägg har förnyats hos Moderna Försäkringar. Avtalet löper till och med 2012-04-30. Försäkringen är upphandlad tillsammans med Samfälligheten och övriga bostadsrättsföreningar och därmed mycket förmånlig.

Nytt avtal om teknisk förvaltning har tecknats med MFS fastighetsservice AB då föreningen beslutat att lyfta ut städningen och lägga det på annan aktör. Det ny avtalet med MFS gäller ett år i taget. Avtal med LW Plåt AB inkluderande snöskottning av tak och plåtarbeten inkluderande en årlig besiktning av plåttaket har förlängts med ett år. Stockholms Hisservice AB har ansvar för

drift och skötsel av hissarna och under året har det varit ett större fel, som vid flera tillfällen lett till längre stopp.

Fasaden har besiktigats genom styrelsens försorg i enlighet med NCCs krav på halvårsvisa besiktnings för att deras 10-åriga garanti skall gälla. Under året har NCC åtgärdat fel på fasaden i linjer med denna garanti. Dels gäller det skada på fasaden som syns högst upp vid lgh 1091 där en undersökning av NCC inte visar på fuktgenomslag samt att NCC åtgärdat problem med fogar kring täckplåtar på husgaveln mellan 10:an och 12:an uppe på taket samt kring lägenhetsaltanen högst upp i 10:an i anslutning till gaveln.

Elnätsavtal och elavtal har under året slutits med Skellefteå Kraft AB och gäller tillsvärdare med en månads uppsägningstid.

Övernattninglägenheten i källaren har fått en uppfräschning då nya möbler inklusive ny TV har inhandlats. Lägenheten har varit uthyrd i genomsnitt 6 nätter per månad. Översyn av inredning pågår löpande och ytterligare förbättringar kommer att genomföras under 2012.

Föreningen har under året kommit till förlikning gentemot NCC avseende den sedan tidigare pågående tvisten kring ekonomisk plan och garagemomsen. Som ett resultat av förlikningen har föreningen erhållit en engångskompensation från NCC om 675.000 kr.

Under året har vissa arbeten med åtgärder av brister från garantibesiktning utförts på fastigheten och lägenheterna. I mars 2012 har en överenskommelse slutits mellan föreningen och NCC där dessa åtgärder skall anses vara avslutad i samband med att NCC under 2012 åtgärdar de säkerhetsbrister som finns på balkonginglasningarna.

Föreningen har omförhandlat 3/5 av lånen. Det innebär att 4.9 MSEK placerats till rörlig ränta 16.2 MSEK har bundits på 2 år till en ränta om 2,78% och att 16.2 MSEK har bundits på 5 år till en ränta om 3,21%. Föreningen har i början av 2012 amorterat 800,000 kr.

I källaren har service-/hobbyrum invigts och inretts med kompressor för cykelpump och diverse annan utrustning. Ytterligare inredning kommer att införskaffas under 2012. Knappt tio medlemmar har utnyttjat möjligheten att skaffa en nyckel till hobbyrummet.

Föreningen har under året gjort mindre justeringar av utseendet på hemsidan, www.utsikten1.se. Hemsidan tillåter bokningar av tvättstuga, relaxrum och gästlägenhet. Hemsidan innehåller information och hjälp för medlemmar och intressenter.

Under året har informationsblad delats ut till medlemmarna. Bland annat har information om regler för att undvika brand delats ut.

En gemensam städdag med korvgrillning hölls under våren och före jul arrangerades glöggmingel i gästlägenheten.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Sicklaön 37:52 ingår i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området Saltsjöqvarn. De består av bl.a. garagen Inloppet (omfattar ej vår Brf) och Utsikten, körvägar inklusive tunnel, grönområden, planteringar, VA anläggningar med pumpgröp,

sopsugsanläggning, el och kabelnät samt tomrör för fiberoptiks kabel, samt miljöstation.

I Samfällighetsföreningen har varje Brf rätt att välja in en styrelsemedlem. Vår förening har representerats av Göran Wijkmark. Samfällighetens styrelse har hittills träffats varannan månad och har under året hanterat övertagandefrågor i samband med successiv överlämning från NCC. Ett flertal av anläggningarna är av den typen att det normalt är ett kommunalt ansvar att hantera dem och därför har Nacka kommun uppvaktats och fn utreds hur kommunen skall kunna ta över ansvaret och därmed kostnaderna för dessa också. Övertagande av kajer och tunnel verkar mest troligt och skulle kunna ske under 2013 som det ser ut just nu.

Garagen har varit utsatta för stölder och kameraövervakning har installerats. Sedan installationen av kameraövervakningen har det glädjande nog noterats en avsevärd förbättring vad gäller inbrott och stölder i garaget.

Relaxrum och tvättstugan i vår fastighet ingår in en delägarförvaltd samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan. En förvaltningsgrupp med representanter från varje förening finns utsedd och gruppen har haft flera möten för att diskutera skötsel och drift av anläggningen.

Verksamhet under kommande år

Föreningens arbete kommer att fortsätta med att se över rutiner och besparingsmöjligheter samt bevaka garantifrågor och arbete.

Föreningen har inlett ett energibesparingsprojekt med syfte att sänka kostnaderna relaterade till uppvärmning, vatten och elförbrukning. Ett flertal av våra grannföreningar har genomfört liknande projekt med gott resultat.

Underhållsplan

Föreningen har under året utarbetat en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig över de kommande 20 åren. Den kommer att publiceras på föreningens hemsida. För närvarande uppskattas det årliga underhållsbehovet till ca 160.000 kr per år.

Föreningsstämma och Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-26, har styrelsen haft följande sammansättning:

Manne Skoog	Ordförande
Mathias Rydlund	Ledamot
Peter M Piskula	Ledamot
Björn Enström	Ledamot
Olle Ekelund	Ledamot
Mikael Lindberg	Suppleant
Kjell Torlén	Suppleant
Teea Pietelä	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 (8) st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Niklas Jonsson

Valberedning

Jonas Thurdin
Ellinor Engholm
Göran Wijkmark

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-08-01.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 132 630
årets vinst	837 781
	705 151

disponeras så att

reserveras i yttre fond	153 000
i ny räkning överföres	552 151
	705 151

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 398 520	3 398 520
Hysesintäkter		367 299	483 595
Övriga rörelseintäkter	1	921 810	270 487
Summa nettoomsättning		4 687 629	4 152 602
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-133 462	-60 091
Driftskostnader	3	-1 416 638	-1 390 130
Administrationskostnader	4	-127 015	-122 165
Personalkostnader	5	-38 906	-34 328
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 716 021	-1 606 714
Avskrivning byggnad		-187 048	-172 660
Avskrivningar övrigt		-9 812	0
Summa avskrivningar		-196 860	-172 660
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 774 748	2 373 228
Ränteintäkter		3 704	2 740
Räntebidrag		71 206	137 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 011 877	-1 890 121
Summa kapitalnetto		-1 936 967	-1 749 773
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		837 781	623 455
ÅRETS RESULTAT		837 781	623 455

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	182 221 509	182 408 557
Fastighetsförbättringar	7	88 313	0
Mark	8	39 000 000	39 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 309 822	221 408 557
Summa anläggningstillgångar		221 309 822	221 408 557
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 597	14 836
Övriga fordringar		146 733	152 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	246 594	145 952
Avräkningskonto förvaltare		1 588 789	1 048 765
Summa kortfristiga fordringar		1 996 713	1 361 832
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		57 395	31 438
Summa kassa och bank		57 395	31 438
Summa omsättningstillgångar		2 054 108	1 393 270
SUMMA TILLGÅNGAR		223 363 930	222 801 827

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		167 945 000	167 945 000
Föreningens fond för yttre underhåll		583 241	430 241
Summa bundet eget kapital		168 528 241	168 375 241
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-132 630	-603 085
Årets resultat		837 781	623 455
Summa fritt eget kapital		705 151	20 370
Summa eget kapital		169 233 392	168 395 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	52 200 000	53 500 000
Summa långfristiga skulder		52 200 000	53 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 300 000	0
Leverantörsskulder		227 169	188 191
Skatteskulder		0	1 146
Övriga skulder		3 128	11 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	400 241	705 411
Summa kortfristiga skulder		1 930 538	906 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 363 930	222 801 827
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		54 000 000	54 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning byggnad skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt.

Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Årets avskrivningar avseende byggnaden uppgår till 187 048 kr. Planerad avskrivningar för nästa år uppgår till 201 437 kr.

Avskrivningar avseende fastighetsförbättringar uppgår till 10 år.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Intäkt gästlägenhet	23 176	14 950
Elavgifter	79 050	112 728
Kabel-TV/Bredbandsavgifter	110 400	117 300
Övriga intäkter	679 184	-4 492
Tvättstuga/bastu mm	30 000	30 000
	921 810	270 486

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Reparationer hiss	60 446	5 664
Hiss, besiktning	2 160	4 353
Löpande reparationer	48 521	34 672
Reparationer tvättst	300	6 646
Hiss, serviceavtal	6 780	5 715
Trädgårdskostnader	1 161	3 042
Ventilation	14 094	0
	133 462	60 092

3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	87 333	110 100
Städning	30 910	0
Gemensamhetsanläggni	354 128	280 150
El	342 110	384 647
Uppvärmning	399 742	424 450
Fastighetsförsäkring	24 615	24 615
Kabel-TV/Bredband	110 400	110 400
Förbrukningsinvent.	29 523	16 975
Förbrukningsmaterial	23 520	10 324
Snöröjning/sandning	9 844	28 469
Övriga driftskostnader	4 514	0
	1 416 639	1 390 130

4 Administrationskostnader

	2011	2010
Telefon & porto	6 365	5 847
IT-kostnader	1 088	1 088
Revisionsarvode	34 275	24 000
Arvode förvaltning	76 000	74 376
Kreditupplysning	875	1 350
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Dröjsmålsavg skatter	0	5 000
Övriga administrationskostnader	7 012	9 104
	127 015	122 165

5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	30 131	24 400
Sociala kostn arvode	8 775	9 928
	38 906	34 328

6 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 895 000	182 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 895 000	182 895 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-486 443	-313 783
Årets avskrivningar	-187 048	-172 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-673 491	-486 443
Utgående balans	182 221 509	182 408 557
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	66 600 000	66 600 000

7 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	98 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 125	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-9 812	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 812	0
Utgående balans	88 313	0

8 Mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
Utgående balans	39 000 000	39 000 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Moderna försäkringar	8 205	8 205
Ownit	27 600	27 600
Hiss-service	9 340	4 440
Telia	0	171
Saltsjöqvarns samfällighetsförening	111 261	0
Upplupna hyresinkoms garage	90 188	92 539
Upplupna räntebidrag	0	12 996
	246 594	145 951

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	430 241	-603 084	623 455
Disposition av föregående års resultat:		153 000	470 455	-623 455
Årets resultat				837 781
Belopp vid årets utgång	167 945 000	583 241	-132 629	837 781

11 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank rta 3,83 %	15 700 000	15 700 000
Swedbank rta 3,21 %	16 200 000	16 200 000
SEB rta 2,95 %	5 400 000	5 400 000
SEB rta 2,78%	16 200 000	16 200 000
Avgår kortfristig del	-1 300 000	0
	52 200 000	53 500 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Elkostnad	8 170	47 100
Fastighetsskötsel	1 400	9 175
Värmekostnad	0	58 647
Gemensamhetsanläggning	0	50 923
Förbrukningsmaterial	0	170
Snöröjning	0	1 094
Upplupna rev.arvoden	25 000	14 225
Upplupna styrelsearv	25 000	43 043
Upplupna soc.avgift	7 855	13 006
Upplupna utg.räntor	202 212	218 986
Förskottsbet. intäkt	130 604	249 041
	400 241	705 410

Nacka den

Manne Skoog
Ordförande

Mathias Rydlund

Peter M Piskula

Björn Enström

Olle Ekelund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Godkänd revisor