

Årsredovisning

för

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

769612-1222

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Utsikten 1. Saltsjöqvarn, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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. Garaget är en gemensamhetsanläggning.

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 74 400 000 kr, varav mark 14 400 000 kr och byggnad 60 000 0000 kr.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller under tidsperioden 2006-02-01 - 2009-12-31.

Föreningen har tecknat avtal med Ownit Broadband AB 2006-11-15 avseende tripple-play för TV/IT/Telefoni.

Föreningsfrågor

Föreningen har 75 (76) medlemmar fördelat på 46 lägenheter.

Under året har två överlåtelse skett till ett snittpris om 25 659 kr/kvm.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal

	2008
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 019
Genomsnittlig skuldränta %	4,90
Fastighetens belåningsgrad %	24,21
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	787

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 2009.

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. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget. Föreningen har erhållit räntebidrag med 275 210 kr för 2008.

År 2009	197 000 kr
År 2010	138 000 kr
År 2011	79 000 kr

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdår 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 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexerats genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Verksamhet under 2008

Styrelsen beslutade vid styrelsemötet 2007-02-01 att höja årsavgiften med 4,3% fr o m inflyttningen och fr o m 2008 med 2,3%. Detta med anledning av riksdagens beslut i december 2006 avseende bl a utfasning av räntebidraget.

Fastighetsförsäkring och kollektiv bostadsrättstillägg har tecknats hos Moderna Försäkringar. Avtalet löper fr o m 2007-09-2008-09-05 och har förlängts på årsbasis till 2009.

Avtal om teknisk förvaltning har tecknats med MFS Fastighetsservice AB 2007-06-14. Avtalet gäller fr o m 2007-08-20 t o m 2009-08-20.

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med UBC, Uppsala Bostadsföreningars Centralförening Ekonomisk förening, som fr o m 2007-07-01 överlåtits på samma villkor till UBC Ekonomisk Förvaltning AB. Avtalet gäller fr o m 2006-02-01 t o m 2009-12-31.

Elnätsavtal och elavtal har tecknats 2008-07-01 med tillvidare pris hos Kundkraft AB med Nacka Energi som nätleverantör..

Övernattningsslagenheten har inretts under hösten och hyrs ut till medlemmarna för 150 kr/natt

Under året har styrelsens och föreningens arbete inriktats mot att inrätta rutiner och system för driften av fastigheten, men också att hantera bygg- och garantrelaterade frågor gentemot NCC.

Vidare för föreningen vissa frågor gentemot NCC avseende den ekonomiska planen och avgifter och skatter för gemensamhetsanläggning till eventuell förmån för föreningen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Sicklaön 37:52, kommer att ingå i en Samfällighetsförening Saltsjöqvarn som förvaltar minst fem gemensamhetsanläggningar som är gemensamma för ett flertal fastigheter i Saltsjöqvarn. De förväntas bestå av bl a körvägar inklusive tunnel, gästparkeringar, garage, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, park, grönområde, planteringar, lekplatser, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattensavlopp och sprinkler- och kallvatten, sopsugsanläggning, miljöstation samt serviceprovidorierum och tomrör för fiberoptik.

Föreningens fastighet förväntas, tillsammans med Sicklaön 37:51 och Sicklaön 37:53, ingå i en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning bestående av tvättstuga och bastu. Utrymme för tvättstuga och bastu upplåts inom fastigheten Sicklaön 37:52 (Utsikten 1 Saltsjöqvarn)

I samtliga gemensamhetsanläggningar ingår alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion.

Förrättning är sökt hos lantmäteriet i Nacka. Den slutliga utformningen av de gemensamma anläggningarna avgörs av lantmätaren. Brf Utsikten äger andel i samtliga anläggningar som ingår i Samfällighetsföreningen och att Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta anläggningarna.

Verksamhet under kommande år

Föreningen och dess styrelse kommer fortsätta arbetet med att effektivisera driften samt bevaka garantifrågor.

Vidare kommer arbetet också inriktas mot övertagandet och driftseffektivisering av de under det kommande året övertagna gemensamhetsanläggningarna

Föreningsstämma och Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma 2008-04-21, har styrelsen haft följande sammansättning:

Göran Wijkmark	Ordförande, Ledamot
Thore Kinnander	Ledamot
Peter M Piskula	Ledamot
Daniel Äläker	Ledamot Avgått ur styrelsen / flyttat
Ellinor Engholm	Ledamot
Karin Enokson-Torlén	Suppleant
Jim Åkerlund	Suppleant
Erica Grandin	Suppleant
Manne Skoog	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 (7) st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Robert Holm

Valberedning

Carin Callerholm Sammankallande
Ann Christine Hutton Forsberg
Jonas Thurdin

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 behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-15 119
årets förlust	-50 262
	- 65 381

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	180 000
i ny räkning överföres	- 245 381
	-65 381

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 536 520	0
Hysesintäkter	1	287 447	0
Övriga rörelseintäkter	2	76 179	710
Summa nettoomsättning		3 900 146	710
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-15 272	0
Driftskostnader	4	-1 296 155	-10 582
Administrationskostnader	5	-99 793	-1 497
Personalkostnader	6	-28 305	-3 750
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 439 525	-15 829
Avskrivning byggnad		-143 883	0
Summa avskrivningar		-143 883	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 316 738	-15 119
Ränteintäkter		3 443	0
Räntekostnader		-2 644 331	0
Räntebidrag		275 210	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358	0
Summa kapitalnetto		-2 366 036	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 298	-15 119
Inkomstskatt		-964	0
ÅRETS RESULTAT		-50 262	-15 119

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	182 739 489	182 883 372
Mark	8	39 000 000	39 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 739 489	221 883 372
Summa anläggningstillgångar		221 739 489	221 883 372
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		7 594	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	209 390	186 966
Avräkningskonto förvaltare	10	1 105 871	1 285 446
Summa kortfristiga fordringar		1 322 855	1 472 412
Summa omsättningstillgångar		1 322 855	1 472 412
SUMMA TILLGÅNGAR		223 062 344	223 355 784

MS

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		167 945 000	167 945 000
Föreningens fond för yttre underhåll		27 041	27 041
Summa bundet eget kapital		167 972 041	167 972 041
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-15 119	0
Årets resultat		-50 262	-15 119
Summa fritt eget kapital		-65 381	-15 119
Summa eget kapital		167 906 660	167 956 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	54 000 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder		54 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	189 630	86 937
Skatteskulder		8 558	0
Övriga skulder	14	1 923	707 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	955 573	604 871
Summa kortfristiga skulder		1 155 684	1 398 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 062 344	223 355 784
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		54 000 000	54 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-49 300	-15 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		143 883	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		94 583	-15 119
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/-fordran		7 594	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 018	-181 060
Förändring av kortfristiga skulder		-251 735	-6 615 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-179 576	-6 811 566
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-93 868 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-93 868 000
Finansieringsverksamheten			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		0	166 720 000
Förändring av upptagna lån		0	-66 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	100 720 000
Årets kassaflöde		-179 576	40 434
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 285 446	1 206 343
Likvida medel vid årets slut		1 105 870	1 246 777

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 uppgår till 143 883 kr. Planerad avskrivningar för nästa år uppgår till 158 272 kr

Noter

1 Hyresintäkt garage

	2008	2007
Hyra garage	287 447	0

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Intäkt gästlägenhet	12 150	150
Elavgifter	51 647	0
Betalningspåminnelse	1 000	400
Krav	1 600	160
Övriga intäkter	9 782	0
	76 179	710

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Reparationer hiss	1 581	0
Hiss, besiktning	1 935	0
Löpande reparationer	9 540	0
Reparationer tvättst	2 216	0
	15 272	0

4 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	105 000	0
Städning utöver avta	1 450	0
Gemensamhetsanläggni	228 914	0
EI	422 705	0
Uppvärmning	352 950	0
Fastighetsförsäkring	26 049	0
Kabel-TV/Bredband	138 000	0
Förbrukningsinvent.	9 713	10 532
Förbrukningsmaterial	11 374	50
	1 296 155	10 582

5 Administrationskostnader

	2008	2007
Telefon & porto	8 065	0
IT-kostnader	1 128	1 497
Revisionsarvode	23 000	0
Arvode förvaltning	65 000	0
Övr administrationsk	1 200	0
Föreningsavgifter	1 400	0
	99 793	1 497

6 Personalkostnader

	2008	2007
Styrelsearvode	22 000	0
Sociala kostn arvode	6 305	0
Utbildning	0	3 750
	28 305	3 750

7 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 895 000	0
Inköp	0	182 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 895 000	182 895 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 628	0
Årets avskrivningar	-143 883	-11 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 511	-11 628
Utgående balans	182 739 489	182 883 372
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	0
Taxeringsvärden mark	14 400 000	0
	74 400 000	0

8 Mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	0
Inköp	0	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 kostnader

	2008-12-31	2007-12-31
UBC kv 1 2008	17 594	18 406
Moderna försäkringar 2008	6 659	16 725
OWNIT kv 1 2008	34 500	34 500
Elkostnader - boende 2008	51 647	0
Upplupna hyresinkoms	73 000	0
Upplupna räntebidrag	25 990	117 335
	209 390	186 966

10 Likvida medel innestående hos förvaltaren

	2008-12-31	2007-12-31
Likvida medel innestående hos förvaltaren	1 105 871	1 285 446

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	27 041		-15 119
Disposition av föregående års resultat:			-15 119	15 119
Årets resultat				-50 262
Belopp vid årets utgång	167 945 000	27 041	-15 119	-50 262

12 Skulder till kreditinstiut

	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank lån 6641 ffd.20091126 rta 4,82 %	21 600 000	21 600 000
Swedbank lån 8353 ffd 20101126 rta 4,89 %	16 200 000	16 200 000
Swedbank lån 8680 ffd 20111126 rta 4,96 %	16 200 000	16 200 000
	54 000 000	54 000 000

13 Leverantörsskulder

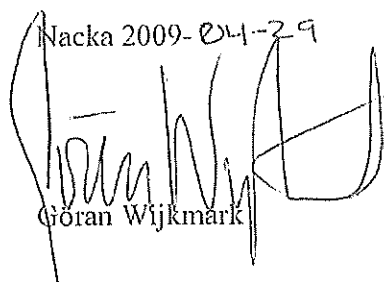
	2008-12-31	2007-12-31
Fortum värme AB	82 208	48 140
Nacka Energi	6 568	15 341
Kraft & Kultur	27 897	0
MFS Fastighetservice	20 488	0
Ownit	34 500	0
NCC AB	237	3 750
Tele2	138	0
UBC	17 594	18 406
Enoksson	0	1 300
	189 630	86 937

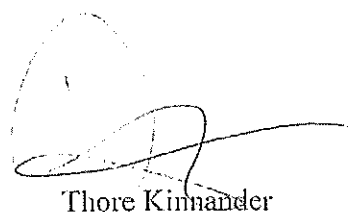
14 Övriga Skulder

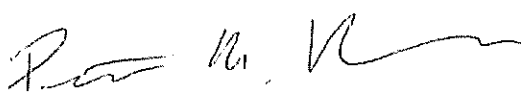
	2008-12-31	2007-12-31
Skuld NCC AB	1 923	707 054

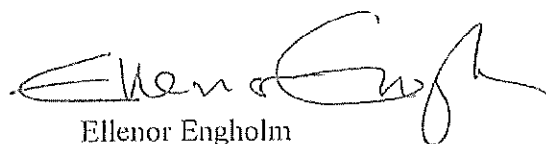
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Nacka Energi, el	6 787	42 676
Kraft & Kultur, el	26 928	0
Gemensamhetsanläggning	179 491	0
Upplupna kostnader	0	55 497
Upplupna rev.arvoden	23 000	0
Upplupna styrelsearv	14 343	17 300
Upplupna soc.avgift	4 600	3 687
Upplupna utg.räntor	424 821	256 171
Förskottsbet. intäkt	275 604	229 540
	955 574	604 871

Nacka 2009-04-29

Göran Wijkmark



Thore Kinnander


Peter M Piskula



Ellenor Engholm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jönsson
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn

Org nr 769612-1222

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 bostadsrättslagen, 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 redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 29 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor