

# Årsredovisning

för

## **Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn**

769612-1222

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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

### Föreningsfrågor

Föreningen har 72 (75) medlemmar fördelat på 46 lägenheter.

Under året har nio (två) överlåtelse skett till ett snittpris om 39 082 (25 659) kr/kvm.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 019	12 019
Genomsnittlig skuldränta %	4,75	4,90
Fastighetens belåningsgrad %	24,26	24,21
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	787	787
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	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 2010.

#### **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 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget. Föreningen har erhållit räntebidrag med 196 582 kr för 2009.

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 2009 till 1 272 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

#### **Verksamhet under 2009**

Fastighetsförsäkring och kollektiv bostadsrättstillägg har förnyats hos Moderna Försäkringar Avtalet löper till och med 2010-04-30.

Avtal om teknisk förvaltning har skett på löpande basis med MFS fastighetsservice AB enligt det gamla avtalet som gick ut 2009-08-20, avtalet är under omförhandling våren 2010.

Elnätsavtal och elavtal har under året förlängts med Kundkraft AB och gäller till och med 2010-05-31.

Övernattningslägenheten i källaren har varit uthyrd i genomsnitt 6 nätter per månad.

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

Under året har garantibesiktning gjorts av fastigheten och lägenheterna . Vissa anmärkningar har riktats mot fasaden där vi har haft fuktgenomslag invid fönster i en lägenhet i 10.an , samt yttre fuktgenomslag på fasad högs upp vid lägenheten 1091 i 12.an. Vidare framkom mindre brister i fasadens sockel, samt vissa brister av mer estetisk natur. Samtliga brister skall NCC åtgärda eller har åtgärdats. Uppföljning skall ske till sommaren 2010.

Föreningen har omförhandlat ett av lånen på 21,6 mkr och erhållit en 1-årsränta om 1.29%. Detta medför en räntebesparing om ca 750 tkr på årsbasis.

#### **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 pumpgrop, 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 styrelsen har hittills träffats varannan månad och har under året hanterat övertagandefrågor i samband med successiv överlämning från NCC. Under juni månad 2010 har NCC för avsikt att överlämna resterande delar till samfälligheten; kaj, brygga, lekpark och gräsmattor.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna har varit svåra att beräkna då NCC hanterat mycket av administrationen kring dessa. När driften av samtliga gemensamhetsanläggningar tas över av Saltsjöqvarns Samfällighetsförening ökar möjligheten att kontrollera dessa kostnader.

Barockparken har övertagits av Nacka kommun.

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**

Förenings arbete kommer att fortsätta med att se över rutiner och besparingsmöjligheter samt bevaka garantifrågor och arbete. Under slutet av 2010 kommer ca 2/3 av våra lån att omförhandlas.

Förhandlingar med NCC har under 2009 fortgått angående föreningens uppfattning om felaktig debitering av moms på garagehyran samt den ekonomiska planens riktighet. Frågan är ännu inte löst men skall inte ge upphov till några negativa ekonomiska överraskningar.

### **Föreningsstämma och Styrelse**

Efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-05, har styrelsen haft följande sammansättning:

Göran Wijkmark	Ordförande
Jim Åkerlund	Ledamot
Peter M Piskula	Ledamot
Manne Skoog	Ledamot
Ellinor Engholm	Ledamot
Karin Enokson-Torlén	Suppleant
Åke Raushagen	Suppleant
Mimmi Kovacs	Suppleant
Gun-Britt Jensen	Suppleant

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

### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Niklas Jonsson

### **Valberedning**

Carin Callerholm Sammankallande  
Ann Christine Hutton Forsberg  
Jonas Thurdin  
Göran Wijkmark

### **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	- 245 382
årets förlust	- 134 503
	- <b>379 885</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	223 200
i ny räkning överföres	- 603 085
	- <b>379 885</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		3 398 520	3 536 520
Hysesintäkter garage		311 951	287 447
Övriga rörelseintäkter	1	265 942	76 179
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 976 413</b>	<b>3 900 146</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-30 534	-15 272
Driftskostnader	3	-1 410 518	-1 296 155
Administrationskostnader	4	-118 616	-99 793
Personalkostnader	5	-29 981	-28 305
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 589 649</b>	<b>-1 439 525</b>
Avskrivning byggnad	6	-158 272	-143 883
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-158 272</b>	<b>-143 883</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 228 492</b>	<b>2 316 738</b>
Ränteintäkter		4 657	3 443
Räntebidrag		196 582	275 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 563 088	-2 644 689
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-2 361 849</b>	<b>-2 366 036</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-133 357</b>	<b>-49 298</b>
Inkomstskatt		-1 146	-964
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-134 503</b>	<b>-50 262</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	182 581 217	182 739 489
Mark	7	39 000 000	39 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>221 581 217</b>	<b>221 739 489</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>221 581 217</b>	<b>221 739 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		70 188	7 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	203 447	209 390
Avräkningskonto förvaltare		872 957	1 105 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 146 592</b>	<b>1 322 855</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		10 355	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 355</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 156 947</b>	<b>1 322 855</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>222 738 164</b>	<b>223 062 344</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		167 945 000	167 945 000
Föreningens fond för yttre underhåll		207 041	27 041
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>168 152 041</b>	<b>167 972 041</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-245 382	-15 119
Årets resultat		-134 503	-50 262
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-379 885</b>	<b>-65 381</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>167 772 156</b>	<b>167 906 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	54 000 000	54 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76 170	189 630
Skatteskulder		2 109	8 558
Övriga skulder	11	0	1 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	887 729	955 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>966 008</b>	<b>1 155 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 738 164</b>	<b>223 062 344</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		54 000 000	54 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

M

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-133 357	-49 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		158 272	143 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>24 915</b>	<b>94 583</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av skatteskuld/-fordran		-7 595	7 594
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 651	-30 018
Förändring av kortfristiga skulder		-183 229	-251 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-222 560</b>	<b>-179 576</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-222 560</b>	<b>-179 576</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		1 105 871	1 285 446
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>883 311</b>	<b>1 105 870</b>

## 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 158 272 kr. Planerad avskrivningar för nästa år uppgår till 172 660 kr

## Noter

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Intäkt gästlägenhet	12 905	12 150
Elavgifter	43 113	51 647
Kabel-TV/Bredbandsavgifter	138 000	0
Betalningspåminnelse	0	1 000
Krav	0	1 600
Övriga intäkter	1 924	9 782
Tvättstuga/bastu mm	70 000	0
	<b>265 942</b>	<b>76 179</b>

M

## 2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	6 273	1 581
Hiss, besiktning	2 063	1 935
Löpande reparationer	21 073	9 540
Reparationer tvättst	0	2 216
Hiss, serviceavtal	1 125	0
	<b>30 534</b>	<b>15 272</b>

## 3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	110 006	105 000
Städning utöver avta	194	1 450
Gemensamhetsanläggni	429 114	228 914
El	308 415	422 705
Uppvärmning	389 199	352 950
Fastighetsförsäkring	23 069	26 049
Kabel-TV/Bredband	138 285	138 000
Förbrukningsinvent.	740	9 713
Förbrukningsmaterial	9 621	11 374
Lokalhyra	1 875	0
	<b>1 410 518</b>	<b>1 296 155</b>

## 4 Administrationskostnader

	2009	2008
Telefon & porto	6 404	8 065
IT-kostnader	1 088	1 128
Revisionsarvode	18 225	23 000
Arvode förvaltning	67 500	65 000
Övr administrationsk	3 763	1 200
Kreditupplysning	1 514	0
Föreningsavgifter	2 800	1 400
Övr främmande tjänst	17 322	0
	<b>118 616</b>	<b>99 793</b>

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn  
769612-1222

12(14)

### 5 Personalkostnader

	2009	2008
Styrelsearvode	25 000	22 000
Sociala kostn arvode	4 981	6 305
	<b>29 981</b>	<b>28 305</b>

### 6 Byggnad

	2009	2008
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 895 000	182 895 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 895 000</b>	<b>182 895 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 511	-11 628
Årets avskrivningar	-158 272	-143 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-313 783</b>	<b>-155 511</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>182 581 217</b>	<b>182 739 489</b>
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	<b>74 400 000</b>	<b>74 400 000</b>

### 7 Mark

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>

### 8 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
UBC kv 1 2010	19 463	17 594
Moderna försäkringar 2010	8 205	6 659
Ownit kv 1 2010	27 600	34 500
Hiss-service 2010	3 375	0
Elkostnader - boende 2009	40 150	51 647
Upplupna hyresinkoms	86 088	73 000
Upplupna räntebidrag	18 566	25 990
	<b>203 447</b>	<b>209 390</b>

### 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	27 041	-15 119	-50 262
Disposition av föregående års resultat:		180 000	-230 262	50 262
Årets resultat				-134 503
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>167 945 000</b>	<b>207 041</b>	<b>-245 381</b>	<b>-134 503</b>

### 10 Skulder till kreditinstiut

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank ffd.20101110 rta 1,29 %	21 600 000	21 600 000
Swedbank ffd 20101126 rta 4,89 %	16 200 000	16 200 000
Swedbank ffd 20111126 rta 4,96 %	16 200 000	16 200 000
	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

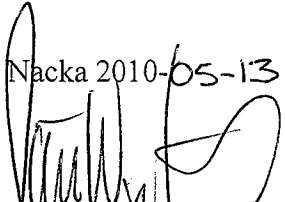
### 11 Övriga Skulder

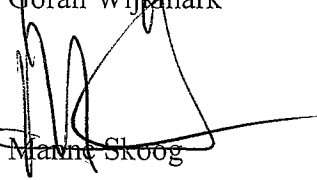
	2009-12-31	2008-12-31
Skuld NCC AB	0	1 923

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Elkostnad	57 981	33 715
Garantibesiktning fasad	5 484	0
Revisionskostnader	4 375	0
Hiss-reparation	2 253	0
Telefonkostnade	69	0
Fastighetsskötsel	9 175	0
Värmekostnad	48 220	0
Gemensamhetsanläggning	100 000	179 491
Upplupna rev.arvoden	13 600	23 000
Upplupna styrelsearv	20 943	14 343
Upplupna soc.avgift	3 800	4 600
Upplupna utg.räntor	350 691	424 821
Förskottsbet. intäkt	271 138	275 603
	<b>887 729</b>	<b>955 573</b>


Nacka 2010-05-13

  
Goran Wikmark

  
Marne Skoog


  
Jim Åkerlund

  
Peter M Piskula


  
Ellenor Engholm

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-05-17  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
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 2009. 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 den 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 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 den 17 maj 2010

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor