

Årsredovisning

för

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

769612-1222

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 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.

Avtalet med UBC har sagts upp avseende kameral fastighetsförvaltning. Även avtalet med Fastum Collect har sagts upp avseende påminnelsetjänster. Nytt avtal har ingått den 2012-09-19 om kameral fastighetsförvaltning med FRUBO AB för perioden 2013-01-01 -- 2014-12-31.

Föreningsfrågor

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

Under året har inga (fyra) överlåtelse skett. Förra året var snittpriset vid försäljning 37 432 kr/kvm.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 629	11 907	11 907	12 019	12 019
Genomsnittlig skuldränta %	3,21	3,76	3,51	4,75	4,90
Fastighetens belåningsgrad %	23,51	23,95	24,01	24,26	24,21
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	698	756	756	787	787
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	78,45	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 under 2012 sänkt årsavgifterna med 5%. En höjning av den preliminära elavgiften från 40 kr/kvm till 50 kr/kvm har genomförts.

Räntebidrag

Under 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 var 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 2012 till 1 365 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Verksamhet under året som gått

Avgiftssänkning

Avgiften sänktes med 5% från den 1:a juli 2012.

Amortering Föreningen har under året amorterat 1.250.000 kr.

Energiprojekt

Föreningen har ett pågående energiprojekt där vi har skiftat till snålspolande munstycken i 38 lgh. I skrivande stund har ca 36 av 46 lägenheter (78%) bytt munstycke i kök, handfat och duschar. Vi har även skiftat till snålspolande munstycken i föreningens gemensamma lokaler. Vi har sett en tydlig sänkning av vattenförbrukningen och räknar på sikt med att sänka vår vattenförbrukning med ca 20% genom denna åtgärd. Utöver den direkta besparingen på vatten

ser vi även att fjärrvärmeförbrukningen sjunker som en konsekvens av att vi behöver värma upp mindre varmvatten.

Utöver detta har vi sett över den gemensamma belysningen och ändrat styrkan på belysningen för att på så sätt sänka elkostnaden. Vi har även själva tagit över byte av trasiga lampor i trapphusen för att sänka kostnaderna. När det gäller fjärrvärme har vi som ett första steg installerat ett övervakningssystem som gör det möjligt för föreningen att se hur systemet fungerar i realtid. Nästa steg är att finjustera systemet för att på sikt få en bättre värmeekonomi.

Balkonginglasningar

Vi har under året sett över samtliga balkonginglasningar och gjort vissa reparationer tillsammans med NCC.

Byte av förvaltare

Vid årsskiftet 2013 bytte vi vår kamerala förvaltare till Frubo AB som ett led i vårt arbete med att sänka föreningens kostnader.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring och kollektiv bostadsrättstillägg har förnyats hos Moderna Försäkringar. Avtalet löper till och med 2013-04-30. Försäkringen är upphandlad tillsammans med Samfälligheten och övriga bostadsrättsföreningar och därmed förmånlig.

Fasaden

Fasaden har besiktigats genom styrelsens försorg i enlighet med NCCs krav på halvårsvisa besiktningar för att deras 10 åriga garanti skall gälla. Fasaden har reparerats till följd av skadegörelse utanför 12:an.

Övrigt

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

Övrigt Föreningens infoblad har delats ut 4 ggr.

Gästlägenheten har varit uthyrd i genomsnitt 6 nätter per månad.

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 Mikael Lindberg.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig fram till 2031. För närvarande uppskattas det årliga underhållsbehovet till ca 160.000 kr per år.

Föreningsstämma och Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma 2012-05-09 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under året haft 7 (10) st protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Niklas Jonsson

Valberedning

Jonas Thurdin Sammankallande
Ellinor Engholm
Olle Ekelund

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 vinst	552 151
årets vinst	196 165
	748 316

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	153 000
i ny räkning överföres	595 316
	748 316

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 138 278	3 398 520
Hysesintäkter		362 157	367 299
Övriga rörelseintäkter	1	453 572	921 810
Summa nettoomsättning		3 954 007	4 687 629
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-162 704	-133 462
Driftskostnader	3	-1 508 920	-1 416 638
Administrationskostnader	4	-191 559	-127 015
Personalkostnader	5	0	-38 906
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 863 183	-1 716 021
Avskrivning byggnad		-201 437	-187 048
Avskrivningar övrigt		-9 812	-9 812
Summa avskrivningar		-211 249	-196 860
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 879 575	2 774 748
Ränteintäkter		4 775	3 704
Räntebidrag		7 426	71 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 695 611	-2 011 877
Summa kapitalnetto		-1 683 410	-1 936 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		196 165	837 781
ÅRETS RESULTAT		196 165	837 781

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	182 020 072	182 221 509
Fastighetsförbättringar	7	78 501	88 313
Mark	8	39 000 000	39 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 098 573	221 309 822
Summa anläggningstillgångar		221 098 573	221 309 822
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 625	14 597
Övriga fordringar		68 373	146 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 274	246 594
Avräkningskonto förvaltare		736 650	1 588 789
Summa kortfristiga fordringar		943 922	1 996 713
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		226 289	57 395
Summa kassa och bank		226 289	57 395
Summa omsättningstillgångar		1 170 211	2 054 108
SUMMA TILLGÅNGAR		222 268 784	223 363 930

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		167 945 000	167 945 000
Föreningens fond för yttre underhåll		736 241	583 241
Summa bundet eget kapital		168 681 241	168 528 241
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		552 151	-132 630
Årets resultat		196 165	837 781
Summa fritt eget kapital		748 316	705 151
Summa eget kapital		169 429 557	169 233 392
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	52 250 000	52 200 000
Summa långfristiga skulder		52 250 000	52 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	1 300 000
Leverantörsskulder		16 084	227 169
Övriga skulder		15 911	3 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	557 232	400 241
Summa kortfristiga skulder		589 227	1 930 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 268 784	223 363 930
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 201 437 kr. Planerad avskrivningar för nästa år uppgår till 215 825 kr.

Avskrivningar avseende fastighetsförbättringar uppgår till 10 år.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter	2012	2011
Intäkt gästlägenhet	13 460	23 176
Elavgifter	223 242	79 050
Kabel-TV/Bredbandsavgifter	110 400	110 400
Övriga intäkter	17 755	679 184
Tvättstuga/bastu mm	88 715	30 000
	453 572	921 810

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer hiss	76 314	60 446
Hiss, besiktning	7 580	2 160
Löpande reparationer	68 796	48 521
Reparationer tvättst	5 808	300
Hiss, serviceavtal	7 020	6 780
Trädgårdskostnader	0	1 161
Ventilation	-2 814	14 094
	162 704	133 462

3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetskötsel	79 576	87 333
Städning	87 812	30 910
Gemensamhetsanläggni	454 232	354 128
El	276 313	342 110
Uppvärmning	386 933	399 742
Fastighetsförsäkring	24 615	24 615
Kabel-TV/Bredband	110 400	110 400
Förbrukningsinvent.	18 514	29 523
Förbrukningsmaterial	43 892	23 520
Snöröjning/sandning	19 063	9 844
Övriga driftskostnader	570	4 514
Hiss	7 000	0
	1 508 920	1 416 639

4 Administrationskostnader

	2012	2011
Telefon & porto	6 876	6 365
IT-kostnader	1 088	1 088
Revisionsarvode	35 750	34 275
Arvode förvaltning	76 593	76 000
Kreditupplysning	0	875
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Advokat och rättegångskostnader	50 000	0
Övriga administrationskostnader	19 852	7 012
	191 559	127 015

5 Personalkostnader	2012	2011
Styrelsearvode	0	30 131
Sociala kostn arvode	0	8 775
	0	38 906

6 Byggnad	2012-12-31	2011-12-31
------------------	-------------------	-------------------

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	-673 491	-486 443
Årets avskrivningar	-201 437	-187 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-874 928	-673 491

Utgående balans	182 020 072	182 221 509
------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	66 600 000	66 600 000

7 Fastighetsförbättringar	2012-12-31	2011-12-31
----------------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 125	0
Inköp	0	98 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 125	98 125

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 812	0
Årets avskrivningar	-9 812	-9 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 624	-9 812

Utgående balans	78 501	88 313
------------------------	---------------	---------------

8 Mark	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade 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	2012-12-31	2011-12-31
Moderna försäkringar	8 205	8 205
Ownit	27 600	27 600
Hiss-service	7 000	9 340
Saltsjöqvarns samfällighetsförening	0	111 261
Upplupna hyresinkoms garage	88 469	90 188
	131 274	246 594

10 Förändring av eget kapital

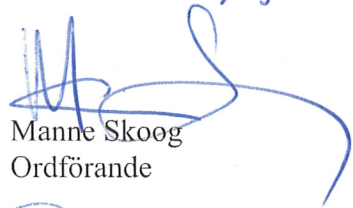
	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	583 241	-132 629	837 781
Disposition av föregående års resultat:		153 000	684 781	-837 781
Årets resultat				196 165
Belopp vid årets utgång	167 945 000	736 241	552 152	196 165

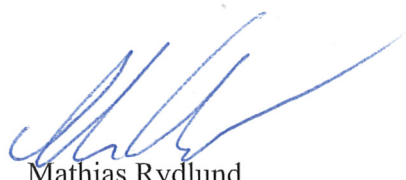
11 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank rta 3,83 %, bundet till 2015-09-25	15 700 000	15 700 000
Swedbank rta 3,21 %, bundet till 2016-09-26	16 200 000	16 200 000
SEB rta 2,65 %, bundet till 2014-09-28	4 150 000	5 400 000
SEB rta 2,78 %, bundet till 2013-11-28	16 200 000	16 200 000
Avgår kortfristig del	0	-1 300 000
	52 250 000	52 200 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Elkostnad	21 143	8 170
Fastighetskötsel	4 875	1 400
Värmekostnad	46 413	0
Förbrukningsmaterial	3 250	0
Snöröjning	19 063	0
Upplupna rev.arvoden	28 000	25 000
Upplupna styrelsearv	21 000	25 000
Upplupna soc.avgift	6 599	7 855
Upplupna utg.räntor	181 917	202 212
Förskottsbet. intäkt	216 334	130 604
Övriga upplupna kostnader	8 638	0
	557 232	400 241

Nacka den 7/5 2013


Manne Skoog
Ordförande


Mathias Rydlund
Kassör



Peter M Piskula


Björn Enström


Teea Pietilä

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn, org. nr 769612-1222

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson

Godkänd revisor