

# Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Brf Skälderviken 1

**När:** onsdagen den 14 april 2010, kl. 19.00.

**Plats:** Årstadalsskolan, Sjöviksbacken 19 (matsalen)

## Dagordning:

### 1. Stämmans öppnande.

Bo Wolwan förklarar stämman öppnad.

Stämman inleds med ett kort information från Borgar Hansli, eftermarknadsansvarig på Veidekke Bostad AB. Borgar redogör för nuläge och framtid avseende de ärenden som relaterar till produktio-  
nen.

### 2. Godkännande av dagordning.

Dagordningen godkänns.

### 3. Val av ordförande vid stämman.

Sittande väljs, Bo Wolwan, väljs till ordförande.

### 4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.

Annie Kjellberg utses att föra protokollet.

### 5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet.

Simon Wallén och Ingemar Johansson väljs att tillsammans med ordförande justera protokollet.

### 6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.

Stämman anser sig vara behörigt kallad.

### 7. Fastställande av röstlängd.

Alla närvarande uppger att de blivit antecknade på röstlängden. 60 lgh är representerade inkl fullmakter. Röstlängden fastställs.

### 8. Föreningens årsredovisning

Bo Wolwan föredrar årsredovisningen. En medlem uppmärksammade att beloppen avseende fastig-  
hetens taxeringvärde på sidan 1(11) är omkastade. Efter genomgången meddelar stämman att de  
anser att årsredovisningen är föredragen.

### 9. Revisorernas berättelse.

Bo Wolwan föredrar huvuddragen i revisorns revisionsberättelse. Stämman godkänner  
föredragningen.

### 10. Fastställande av resultat- och balansräkning.

Stämman fastställer resultat- och balansräkningen i enlighet med revisorns förslag.

### 11. Beslut om resultatdisposition.

Stämman beslutar att i enlighet med styrelsens förslag överföra årets vinst till nästa års räkning.

**12. Slutredovisning av produktion av föreningens fastighet.**

Annie redogör för det dokument som sammanfattar produktionen av föreningens fastigheter. Stämman godkänner föredragningen.

**13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**

Stämman beviljar i enlighet med revisorn ansvarsfrihet för styrelsen för det gångna året.

**14. Arvode åt styrelsen och revisorer.**

Stämman beslutar att retroaktivt bevilja Elin och Jonas 5 000 kr var exkl. sociala avgifter för deras styrelsearbete år 2009.

En öppen diskussion om arvodesnivån förs av stämman. Stämman fastställer att styrelsen ska arvoderas med två basbelopp plus sociala avgifter, som styrelsen fritt får fördela. Stämman beslutar att arvode till revisor skall utgå enligt räkning.

**15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.**

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag att välja Jonas Orsvärn, Elin C Helén Johansson, Carina Lööf, Ebru Poulsen och Olli Hautala som ordinarie ledamöter i styrelsen. Stämman väljer på motsvarande sätt Ingemar Johansson som suppleant.

**16. Val av revisorer och suppleanter.**

Stämman beslutar att en revisor ska väljas och att ingen suppleant ska utses. Stämman beslutar att välja Bo Revision representerad av Leif Andersson som revisor, i enlighet med valberedningens förslag.

**17. Val av valberedning.**

Stämman beslutar att följa valberedningens förslag och väljer två personer till valberedningen. Eva Sthen och Alexander Milinovic väljs och får sinsemellan utse sammankallande.

**18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 19 i stadgarna.**

Inga ärenden finns att behandla.

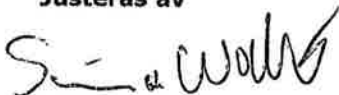
**19. Stämmans avslutande.**

Bo Wolwan förklarar stämman avslutad.

**Vid protokollet**

  
Annie Kjellberg

**Justeras av**

  
Simon Wallén

  
Ingemar Johansson



Bilaga 2

**Årsredovisning**

för

**Brf Skälderviken 1**

769614-0404

Räkenskapsåret

**2010**

JS  
EP  
A S

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

### Föreningens fastighet

Brf Skälderviken 1 innehar med äganderätt fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Den totala tomtytan uppgår till cirka 7 823 kvm. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 20 mars 2008.

Fastigheten omfattar fyra flerfamiljshus med 127 bostadslägenheter samt ett garage med 74 parkeringsplatser. Den totala boarean är cirka 10 654 kvm.

### Bostadsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 40 st | 2 rum och kök |
| 47 st | 3 rum och kök |
| 16 st | 4 rum och kök |
| 24 st | 5 rum och kök |

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång var

| År      | 2010           | 2009           |
|---------|----------------|----------------|
| Mark    | 57 000 000 kr  | 46 600 000 kr  |
| Byggnad | 156 800 000 kr | 109 718 000 kr |
| Totalt  | 213 800 000 kr | 156 318 000 kr |

Skillnaden i taxeringsvärden mellan åren beror på att fastigheten färdigställdes under 2009.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

### Överlåtelse under året

| År                     | 2010   | 2009   |
|------------------------|--------|--------|
| Antal överlåtelse      | 11     | 20     |
| Genomsnittspris/kvm/kr | 37 962 | 33 296 |

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 april 2010 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

|                   |                 | Ansvarsområde       |
|-------------------|-----------------|---------------------|
| Jonas Orsvärn     | Ordförande      | Föreningens hemsida |
| Helén Johansson   | Vice ordförande | Garantibesiktningar |
| Elin G            | Sekreterare     | Avtal               |
| Ebro Poulsen      | Kassör          | Gårdsgruppen        |
| Carina Lööf       | Ledamot         | Ekonomi             |
| Olli Hautala      | Ledamot         | Ekonomi             |
| Ingemar Johansson | Suppleant       | Fastighet           |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

*M*

*J.S.*

*E.P.*

*⊕*

*⊕*

### Övertagandemöte

Det praktiska övertagandet av arbetet och ansvaret från den tidigare s.k. Byggandestyrelsen skedde vid ett möte hos Veidekke, den 26 maj 2010 med genomgång och övertagande av föreningens samtliga handlingar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Styrelseutbildning genomfördes under tre kvällar kring månadsskiftet augusti/september.

### Arvoden

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman med två basbelopp plus sociala avgifter, dvs

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| 2 basbelopp                      | 84 800        |
| <u>Sociala avgifter, 31,42 %</u> | <u>26 644</u> |
| Totalt                           | 111 444       |

Arvoden kommer att utbetalas efter föreningens årsstämma den 6 april 2011.

### Revisor

Vald revisor är Leif Andersson, BoRevision i Sverige AB.

### Valberedning

Eva Sthen och Alexander Milinovic

| <b>Nyckeltal</b>                        | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|---|-------------|-------------|
| <u>Resultaträkning</u> <sup>1</sup>     |             |             |
| Nettoomsättning tkr                     | 7 817       | 6 637       |
| Kostnader för fastighetsförvaltning tkr | 2 329       | 2 026       |
| Resultat före finansiella poster tkr    | 5 095       | 4 239       |
| Resultat efter finansiella poster tkr   | 2 385       | 2 196       |
| <u>Balansräkning</u>                    |             |             |
| Balansomslutning tkr                    | 451 916     | 454 623     |
| Eget kapital tkr                        | 332 960     | 330 575     |
| Soliditet %                             | 73,68       | 72,71       |
| Fastighetslån tkr                       | 115 641     | 116 091     |
| Fond för yttre underhåll tkr            | 537         | 266         |
| <u>Uppgifter per kvm bostadsyta</u>     |             |             |
| Årsavgifter per kvm bostadsyta kr       | 637         | 637         |
| Fastighetslån per kvm bostadsyta kr     | 10 854      | 10 896      |

1. De lägre beloppen i resultaträkning för 2009 beror på att inflyttning i hus 1 och 2 skedde under april 2009.

### Fastighetens tekniska status

#### Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus görs med 271 000 kr (266 000 kr) enligt föreningens ekonomiska plan.

### Föreningens leverantörer

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. Ekonomisk förvaltning              | UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB    |
| 2. Teknisk förvaltning inkl. städning | Driftia Förvaltning AB                    |
| 3. Sophämtning, hushållssopor         | Stockholms Trafikkontor                   |
| 4. Sophämtning, övriga sopor          | Ragn Sells AB                             |
| 5. Trädgårdsskötsel                   | Jan Lindblad (Samhall)                    |
| 6. Snöröjning mm                      | Vivaldi (BMJ Fastighetsserv jan-okt 2010) |
| 7. Parkeringsplatser                  | Q-park AB                                 |
| 8. Entrémattor                        | Initial AB (f.d. Herr Gärman)             |

ER.  
A-S

|  |  |
|--|--|
| 9. Hissar, inspektion                      | Inspecta AB  |
| 10. Hissar, jour och reparation            | Kone Hissar AB   |
| 11. Garagedörrar                           | Cardo Entrance Solutions AB (f.d. Crawford Sverige AB) |
| 12. Kabel TV basutbud                      | Bild AT  |
| 13. TV, telefoni och Internet via bredband | Zitius AB  |
| 14. Fjärrvärme                             | Fortum Värme AB  |
| 15. Fastighetsel                           | Fortum Markets   |
| 16. Vatten och avlopp                      | Stockholm Vatten AB                                    |
| 17. Fastighetsförsäkring                   | Gjensidige Forsikring ASA                              |
| 18. Bank                                   | Swedbank AB  |
| 19. Revision                               | Bo Revision AB   |

### Arbetsgrupper

På styrelsens initiativ har ett antal arbetsgrupper bildats för att bereda och genomföra nödvändiga och/eller önskvärda åtgärder. Nedan följer en kort presentation över sammansättningen och verksamheten.

#### Garantibesiktning och reklamationer

Arbetsgruppen för reklamationer/besiktningar har ansvarat för att sammanställa och ta fram underlag inför garantibesiktningen januari 2011 samt säkerställa att föreningens långsiktiga intressen tillvaratas. Gruppen har även hjälpt till att föra ut information till boende i föreningen. I arbetsgruppen sitter Helén Johansson, sammankallande/ansvarig i styrelsen, Olli Hautala repr från styrelsen, Susanne Simic (sekreterare), Carin Cederberg, Lars Hydén och Johan Mägi. Gruppen har under året haft fem möten. Inför garantibesiktningen har styrelsen anlitat konsult Börje Mossvall. Börje har deltagit på ett av arbetsgruppens möten. Kontakten med Veidekke och Byggpartner har i första hand skötts av styrelsen

#### Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Lööf, Ebru Poulsen och Olli Hautala. Gruppen har haft fem arbetsmöten under året och tre möten hos UBC, föreningens ekonomiska förvaltare samt tre förhandlingar med Swedbank avseende föreningens långfristiga finansiering. De viktigaste arbetsuppgifterna, förutom löpande fakturagranskning och attestering, har varit att säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, göra en budget för år 2011 och förbereda årsredovisningen för år 2010.

#### Gårdsgruppen

Arbetet med ett tiotal medverkande har samordnats av Linda Pettersson, Rebecca Crusoe och Ebru Poulsen. Gruppens stora uppgifter har varit flyttning av konstverket och komplettering av lekplatsen. En planteringsgrupp har sett över växtligheten och planerat nytt utanför samtliga portar. Boende har lämnat önskemål om en gemensam uteplats, en s.k. pergola, och gårdsgruppen har träffat leverantörer och tagit in förslag i detta syfte.

Gruppen har organiserat föreningens vår- och höststädning med saft, bullar och korvgrillning. I samband med hösten föreningsdag påbörjades upprensning av cykelställ och cykelförråd.

#### Avtal

Elin ansvarat för avtal med huvuddelen av föreningens 19 leverantörer. Under året har två leverantörer bytt ut. Se förteckningen ovan.

#### Fastighet

I arbetsgruppen har medverkat Ingemar Johansson, sammankallande, Olli Hautala och Helén Johansson. Gruppen har inspekterat föreningens fastighet tillsammans med Henrik Larsson, Driftia Förvaltning. För att förebygga ytterligare inbrottsförsök har gruppen förberett en upphandling av förstärkningskydd för ett antal dörrar i fastigheten.

#### TV och bredband

I gruppen har medverkat Olli Hautala och Micke Nyberg, sakkunnig. Gruppen har satt sig i de två avtal som vi har med leverantörerna samt ansvarat för informationen om de tekniska lösningarna i fastigheten för de boende.

*M*

*ES*  
*EA*  
*SP*

### Hemsida

Jonas Orsvärn har haft ansvaret för anskaffandet och vidareutvecklingen av föreningens numera mycket informativa och estetiskt tilltalande hemsida, [www.brfskalderviken.se](http://www.brfskalderviken.se). Styrelsens avsikt är att kontinuerligt vidareutveckla hemsidan med information om föreningens angelägenheter och aktiviteter. Ansvariga för informationen på hemsidan är styrelsen.

### **Finansiell strategi**

Styrelsens ambition för finansiering av föreningens fastighetslån är att uppnå låga räntekostnader med beaktande av trygghet och riskminimering. Andel lån med kort ränta ska ligga kring 30 %

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Övertagandet av ansvaret från byggandestyrelsen för den nya boendestyrelsen, utrustning av föreningslokalen, igångsättning av ett antal arbetsgrupper, ombyggnad och inhägnad av gården inklusive flyttning av konstverket, anläggning av nya lekplatser, byte av leverantörer i vissa fall, förberedelse för garantibesiktningen samt den ekonomiska uppföljningen har varit de viktigaste och mest resurskrävande arbetsuppgifterna under året. Se vidare arbetsgrupper ovan.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Garantibesiktning av lägenheter och allmänna utrymmen, förutom tak och mark som sker senare under våren, genomfördes under 10 dagar i slutet av januari och i början av februari. Föreningen biträdades av en konsult.

Upphandling av inbrottskydd i ytterdörrar och i förrådsdörrar, som gjordes under januari installerades under februari.

På grund av föreningens goda likviditet amorterades fastighetslånet med 2 mkr under januari. Ytterligare 2 mkr kommer att amorteras under våren.

Förhandling avseende omplacering av föreningens fastighetslån inklusive eventuellt byte av bank pågår sedan slutet av 2010.

### **Utsikter för 2011**

Majoriteten av ekonomiska prognosmakare tror på en stark tillväxt för svensk ekonomi med snabbt ökande räntor under prognosperioden 2011 – 2013. Styrelsen förhandlar därför för närvarande om att försäkra räntekostnaderna med hjälp av s.k. swap-lösningar för perioden 2011 – 2016.

Den inhemska inflationen bedöms hamna vid riksbankens mål, kring 2 % per år. Föreningen har beaktat detta i budget för verksamhetsåret och tror på ett fortsatt men lägre positivt resultat.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att årets vinst överförs till nästa års räkning

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| balanserad vinst                 | 2 316 014 |
| årets vinst                      | 2 384 862 |
| disponeras så att                |           |
| Till yttre fonden reserveras tkr | 271 000   |
| i ny räkning överföres           | 4 429 876 |

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

A EP

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2010-01-01<br/>-2010-12-31</b> | <b>2009-01-01<br/>-2009-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                        |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter                                      |            | 6 789 534                         | 5 869 918                         |
| Hysesintäkter                                    | 1          | 935 779                           | 767 288                           |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 92 019                            | 0                                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                     |            | <b>7 817 381</b>                  | <b>6 637 206</b>                  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       |            |                                   |                                   |
| Reparationer och underhåll                       | 2          | -217 617                          | -55 716                           |
| Driftskostnader                                  | 3          | -1 944 132                        | -1 778 117                        |
| Administrationskostnader                         | 4          | -134 454                          | -154 524                          |
| Fastighetsskatt                                  |            | -32 400                           | -37 180                           |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |            | <b>-2 328 602</b>                 | <b>-2 025 537</b>                 |
| Avskrivning byggnad                              | 5          | -393 445                          | -372 900                          |
| <b>Summa avskrivningar</b>                       |            | <b>-393 445</b>                   | <b>-372 900</b>                   |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>5 095 334</b>                  | <b>4 238 769</b>                  |
| Ränteintäkter                                    |            | 17 701                            | 624 422                           |
| Räntebidrag                                      |            | 138 942                           | 592 340                           |
| Räntekostnader                                   | 6,7        | -2 867 115                        | -3 259 137                        |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                        |            | <b>-2 710 472</b>                 | <b>-2 042 375</b>                 |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |            | <b>2 384 862</b>                  | <b>2 196 394</b>                  |
| Inkomstskatt                                     |            | 0                                 | -164 101                          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |            | <b>2 384 862</b>                  | <b>2 032 293</b>                  |

RES.  
A



| Balansräkning                                  | Not | 2010-12-31         | 2009-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>        |     |                    |                    |
| Byggnad  | 5   | 281 382 270        | 281 775 715        |
| Mark   |     | 162 236 000        | 162 236 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>443 618 270</b> | <b>444 011 715</b> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>       |     |                    |                    |
| Andelar i dotterföretag                        | 8   | 100 000            | 100 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>100 000</b>     | <b>100 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>443 718 270</b> | <b>444 111 715</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                 |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |     | 74 550             | 504 791            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |     | 50                 | 0                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 9   | 1 287 832          | 2 008 993          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 18 697             | 154 375            |
| Avräkningskonto förvaltare                     |     | 4 934 775          | 1 839 892          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>6 315 904</b>   | <b>4 508 051</b>   |
| <u>Kassa och bank</u>                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |     | 1 881 877          | 6 003 135          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 881 877</b>   | <b>6 003 135</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>8 197 781</b>   | <b>10 511 186</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>451 916 051</b> | <b>454 622 900</b> |

A. E. J.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 11 |                    |                    |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |    |                    |                    |
| Insatskapital                                |    | 327 940 000        | 327 940 000        |
| Upplåtelseavgift                             |    | 53 400             | 53 400             |
| Föreningens fond för yttre underhåll         |    | 266 000            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |    | <b>328 259 400</b> | <b>327 993 400</b> |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |    | 2 316 014          | 549 721            |
| Årets resultat                               |    | 2 384 862          | 2 032 293          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |    | <b>4 700 876</b>   | <b>2 582 014</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>332 960 276</b> | <b>330 575 414</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12 | 115 191 000        | 115 641 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>115 191 000</b> | <b>115 641 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Kortfristig del av fastighetslån             | 12 | 450 000            | 450 000            |
| Leverantörsskulder                           |    | 1 934 070          | 5 225 691          |
| Skatteskulder                                |    | 436 483            | 533 716            |
| Övriga skulder                               | 13 | 57 467             | 1 014 324          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 886 755            | 1 182 756          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>3 764 775</b>   | <b>8 406 487</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>451 916 051</b> | <b>454 622 901</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |    |                    |                    |
| <u>För egna skulder och avsättningar</u>     |    |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                       |    | 116 541 000        | 116 541 000        |
| Garantiförbindelser                          |    | Inga               | Inga               |

ER.  
A

### 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.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

#### Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värde nedgång 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

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en 70-årig progressiv avskrivningsplan.

#### Fastigheten

Föreningen köpte samtliga andelar i Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening som tillsammans ägde fastigheten Skagern 3 i Stockholm för 111 197 400 kronor. Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening fusionerades med föreningen 2008-01-17, varefter anskaffningsvärdet för andelarna omfördelades till fastigheten. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111 197 400 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

#### Noter

| 1 Hyresintäkter    | 2010           | 2009           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Hyra parkering     | 38 626         | 47 174         |
| Hyresintäkt garage | 734 905        | 644 803        |
| Hyror förråd       | 111 277        | 75 311         |
| Q-Park intäkter    | 50 971         | 0              |
|                    | <b>935 779</b> | <b>767 288</b> |

ER.  


| <b>2 Reparationer och underhåll</b> | <b>2010</b>    | <b>2009</b>   |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer hiss                   | 1 665          | 2 858         |
| Hiss, serviceavtal                  | 6 450          | 9 788         |
| Hiss, besiktning                    | 8 302          | 0             |
| Hiss, larmavtal                     | 6 447          | 0             |
| Löpande reparationer                | 46 790         | 43 070        |
| Trädgårdskostnader                  | 147 963        | 0             |
|                                     | <b>217 617</b> | <b>55 716</b> |

| <b>3 Driftskostnader</b> | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Uppvärmning              | 970 395          | 957 916          |
| El                       | 185 285          | 180 301          |
| Vatten                   | 165 215          | 139 542          |
| Fastighetskötsel         | 74 257           | 41 496           |
| Snöröjning/sandning      | 50 169           | 104 970          |
| Sophämtning              | 119 890          | 117 599          |
| Fastighetsförsäkring     | 104 489          | 47 109           |
| Städning Entreprenad     | 109 839          | 71 313           |
| Kabel-TV/Bredband        | 120 651          | 116 515          |
| Förbrukningsinvent.      | 22 144           | 1 111            |
| Förbrukningsmaterial     | 4 958            | 245              |
| Trädgårdsskötsel         | 14 264           | 0                |
| Container/tippavgift     | 1 177            | 0                |
| Städmaterial             | 1 300            | 0                |
| Hyra garage & park       | 99               | 0                |
|                          | <b>1 944 132</b> | <b>1 778 117</b> |

| <b>4 Administrationskostnader inkl styrelsearvoden</b> | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 0              | 10 000         |
| Sociala kostnader arvode, 31,42 %                      | 0              | 3 142          |
| Arvode förvaltning                                     | 110 202        | 105 082        |
| Övriga administrationskostnader                        | 15 202         | 36 300         |
| Telefon & porto  | 9 050          | 0              |
|  | <b>134 454</b> | <b>154 524</b> |

ED.  
A E

| <b>5 Byggnad</b>                                | <b>2010</b>        | <b>2009</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                      |                    |                    |
| Inköp   | 282 148 615        | 0                  |
| momsrestitution                                 | 0                  | 288 395 000        |
|   | 0                  | -6 246 385         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>282 148 615</b> | <b>282 148 615</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                          |                    |                    |
| Årets avskrivningar                             | -372 900           | 0                  |
|   | -393 445           | -372 900           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-766 345</b>    | <b>-372 900</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>281 382 270</b> | <b>281 775 715</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 156 800 000        | 109 718 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 57 000 000         | 46 600 000         |
|   | <b>213 800 000</b> | <b>156 318 000</b> |

| <b>6 Räntekostnader</b>      | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 007 786        | 1 523 977        |
| Kreditivränta                | 0                | 252 644          |
| Ränteswap                    | 1 857 868        | 1 481 001        |
| Övriga finansiella kostnader | 518              | 1 515            |
| Räntekost ej avdr            | 943              | 0                |
|                              | <b>2 867 115</b> | <b>3 259 137</b> |

| <b>7 Ränteswap</b>                  | <b>Belopp</b> | <b>Ränta fast del</b> |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------|
| 081121.040.0 bind.tid 090108-110108 | 26.000.000    | 2,94%                 |
| 081121.041.0 bind.tid 090108-120108 | 26.000.000    | 3,07%                 |
| 081121.042.0 bind.tid 090108-140108 | 26.000.000    | 3,42%                 |

#### **8 Aktier i intressebolag**

|                             | <b>Rösträttsandel</b> | <b>Antal andelar</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Skälderviken I Parkering AB | 100                   | 1 000                | 100 000              |
|                             |                       |                      | <b>100 000</b>       |

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

|                             | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> | <b>Eget kapital</b> | <b>Resultat</b> |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------------|-----------------|
| Skälderviken I Parkering AB | 556761-3517   | Stockholm   | 100 273             | 77              |

| <b>9 Övriga kortfristiga fordringar</b> | <b>2010-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                             | 139 285           | 1 487 322         |
| Korrigeringar insatser                  | 0                 | 520 601           |
| Överlåtelseavgift                       | 0                 | 1 070             |
| Oklar investeringsmoms                  | 1 147 322         | 0                 |
| Hysesfordringar                         | 1 225             | 0                 |
|   | <b>1 287 832</b>  | <b>2 008 993</b>  |

*[Handwritten signature]*

| <b>10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2010-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjensidige Försikring                                  | 0                 | 40 538            |
| UBC Ekonomisk Förvaltning                              | 0                 | 31 166            |
| Bild@Se  | 0                 | 16 193            |
| Herr Gårman entrémattor                                | 0                 | 1 794             |
| Upplupna räntebidrag                                   | 2 315             | 52 930            |
| Upplupna hyresinkomster                                | 16 382            | 11 754            |
|  | <b>18 697</b>     | <b>154 375</b>    |

| <b>11 Förändring eget kapital</b>       | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelse avgifter</b> | <b>Övr hundna fonder</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|---|---------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 327 940 000               | 53 400                     |                          | 549 721                    | 2 032 293             |
| Disposition av föregående års resultat: |                           |                            | 266 000                  | 1 766 293                  | -2 032 293            |
| Årets resultat                          |                           |                            |                          |                            | 2 384 862             |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>327 940 000</b>        | <b>53 400</b>              | <b>266 000</b>           | <b>2 316 014</b>           | <b>2 384 862</b>      |

| <b>12 Långfristiga skulder</b>      | <b>2010-12-31</b>  | <b>2009-21-31</b>  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Swedbank rörligt lån 3 mån          | 115 641 000        | 116 091 000        |
| Avgår kortfristig del av lång skuld | -450 000           | -450 000           |
|                                     | <b>115 191 000</b> | <b>115 641 000</b> |

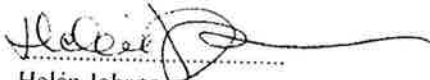
| <b>13 Övriga skulder</b>    | <b>2011-12-31</b> | <b>2009-21-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Veidekke Bostad AB          | 0                 | 880 907           |
| Momsskuld                   | 57 467            | 58 417            |
| Övriga kortfristiga skulder | 0                 | 75 000            |
|                             | <b>57 467</b>     | <b>1 014 324</b>  |

| <b>14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2011-21-31</b> | <b>2009-21-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Värmekostnader   | 0                 | 118 362           |
| Elkostnader  | 0                 | 42 783            |
| Vattenkostnad  | 0                 | 11 000            |
| Förbrukningsmaterial                                   | 0                 | 245               |
| Reparationer   | 0                 | 3 221             |
| Upplupna utg.räntor                                    | 346 469           | 474 081           |
| Upplupna styrelsearv                                   | 0                 | 13 142            |
| Förskottsbetalda intäkter                              | 540 286           | 519 922           |
|  | <b>886 755</b>    | <b>1 182 756</b>  |

*W*

*W*

Stockholm den 6/3 2011

  
.....  
Helén Johansson

  
.....  
Ebru Poulsen

  
.....  
Elin G

  
.....  
Carina Löf

  
.....  
Olli Hautala

  
.....  
Jonas Orsvärn

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2011

  
.....  
Leif Andersson  
Revisor, BoRevision i Sverige AB



2.  
A. D.



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skälderviken 1

Org.nr 769614-0404

---

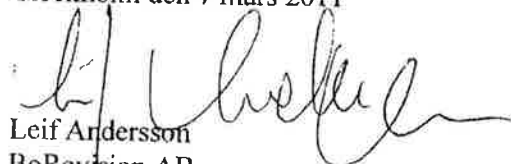
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skälderviken 1 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Stockholm den 7 mars 2011

  
Leif Andersson  
BoRevision AB



EP  


**Motioner till Brf Skälderviken 1 – årsstämma 2011-04-06 från Anders Lindström och Katharina Söderling Lindström, Marviksvägen 7 lgh nr 451**

**1. Välkomstbrev/besök vid inflyttning av ny brf ägare.**

Motiv: I samband med vår inflyttning december 2010 upplevde vi bristande information och stöd och bristfälliga rutiner för att ändra namnskyltar. Ett personligt besök av någon styrelseledamot hade varit uppskattat.

**2. Städ rutiner trapphus.**

Motiv: Vi upplever att städningen av entrén har varit under all kritik under vintern. Vi har förståelse för att extra städning ger en extra kostnad. Tillgång till städutrustning/städutrymme skulle medge att varje brf ägare skulle kunna ta ett eget initiativ att skapa trivsel. Vi tror att samtliga anser det viktigt att ett förstahands besök ska ge ett gott intryck samt att vi som bor här upplever det trivsamt.

Stockholm 2011-03-20



Anders Lindström



Katharina Söderling Lindström



