

Årsredovisning

för

Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms 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 bostäder åt dessa medlemmar 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.

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

Den totala boarean är cirka 10 654 kvm.

Bostadsrättsföreningen har ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överstiger det skattemässiga värdet av fastigheten med 111 197 400 kronor. Bostadsrättsföreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 109 718 000 kr, varav mark 46 600 000 och byggnad 156 318 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. De sista inflyttningarna skedde våren 2009. Under året har 20 överlåtelser skett till ett genomsnittligt överlåtelsepris om 33 296 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Styrelsearvodet till boenderepresenaterna har uppgått till 10 000 kr.

Nyckeltal	2009
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 896
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	105,81
Fastighetens belåningsgrad %	25,37

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Fastighetens tekniska status

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska enligt den ekonomiska planen ske med 266 000 kr, under första verksamhetsåret. Därefter sker avsättningen enligt separat underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB. Fastighetsskötsel och städning ombesörjdes fram till årsskiftet av AB Energibevakning. Sedan januari 2010 är avtal tecknat med Driftia Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 13 januari 2009 placerades bottenlånet hos Swedbank samtidigt som det räntesäkrades via tre ränteswapar på vardera 26 000 000 kronor med löptider på 2, 3 och 5 år.

En ränteswap är ett från föreningens fastighetslån fristående finansiellt instrument. Swapen kompletterar ett fastighetslån med rörlig ränta för att säkerställa räntekostnaden. Detta är ett alternativ till traditionell finansiering med bunden ränta.

Den 18 februari har Länsstyrelsen meddelat beslut om statliga bostadssubventioner. I Länsstyrelsens beslut har 62 lägenheter inte beviljats räntebidrag. Veidekke Bostad AB har kompenserat bostadsrättsföreningen fullt ut för bortfall av räntebidrag. Kompensationen motsvarar hela det räntebidrag som skulle ha utbetalts fram till dess upphörande år 2012.

Veidekke Bostad AB har även kompenserat föreningen för uteblivna intäkter för icke uthyrda garageplatser.

Den 24 april 2009 godkändes entreprenaden.

Den 2 juni 2009 avslutades kreditivet.

Den 3 juni 2009 återkallades säkerheten för förskottsinbetalningarna från Bolagsverket.

Den 16 oktober 2009 erhöles slutbevis från Stockholm Stad. *AA*

AA

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2009 och påföljande styrelsekonstituering varit en så kallad byggandestyrelse och bestått av följande ledamöter:

Bo Wolwan	Ledamot	Ordförande
Richard Nyberg	Ledamot	
Staffan Söderbäck	Ledamot	
Annie Kjellberg	Ledamot	
Elin G	Ledamot	
Jonas Orsvärn	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Revisor

Vald revisor är Leif Andersson, BoRevision i Sverige AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 12 september 2007.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst föreslås överföras till nästa års räkning

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	549 721
årets vinst	2 032 293

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	266 000
i ny räkning överföres	2 316 014

2 582 014

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

AK

Brf Skälderviken 1
769614-0404

4(11)

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		5 869 918	586 915
Hysesintäkter	1	767 288	30 548
Summa nettoomsättning		6 637 206	617 463
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-55 716	0
Driftskostnader	3	-1 778 117	-129 588
Administrationskostnader	4	-154 524	0
Fastighetsskatt		-37 180	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 025 537	-129 588
Avskrivning byggnad	5	-372 900	0
Summa avskrivningar		-372 900	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 238 769	487 875
Ränteintäkter		624 422	327 273
Räntebidrag		592 340	0
Räntekostnader	6,7	-3 259 137	-173 791
Summa kapitalnetto		-2 042 375	153 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 196 394	641 357
Inkomstskatt		-164 101	-91 636
ÅRETS RESULTAT		2 032 293	549 721

Handwritten mark

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	281 775 715	0
Mark		162 236 000	162 236 000
Under produktion		0	243 757 759
Summa materiella anläggningstillgångar		444 011 715	405 993 759
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	8	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		444 111 715	406 093 759
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		504 791	33 670
Hyses- och avgiftsfordringar		0	420
Övriga kortfristiga fordringar	9	2 008 992	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	154 375	51 457
Avräkningskonto förvaltare		1 839 892	947 515
Summa kortfristiga fordringar		4 508 050	1 033 062
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		6 003 135	32 077 945
Summa kassa och bank		6 003 135	32 077 945
Summa omsättningstillgångar		10 511 185	33 111 007
SUMMA TILLGÅNGAR		454 622 900	439 204 766

XK

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	0
Ej inbetalda insatser		0	-160 765 700
Summa bundet eget kapital		327 993 400	167 174 300
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		549 721	0
Årets resultat		2 032 293	549 721
Summa fritt eget kapital		2 582 014	549 721
Summa eget kapital		330 575 414	167 724 021
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		115 641 000	0
Byggnadskreditiv		0	268 557 400
Summa långfristiga skulder		115 641 000	268 557 400
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	450 000	0
Leverantörsskulder		5 225 690	24 733
Skatteskulder		533 716	332 436
Övriga skulder	13	1 014 324	2 047 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 182 756	518 608
Summa kortfristiga skulder		8 406 486	2 923 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		454 622 900	439 204 766
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		116 541 000	116 541 000
Garantiförbindelser		0	6 350 000

AK

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 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

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

Noter

1 Hyresintäkter

	2009	2008
Hyra parkering	-47 174	-3 612
Hyra garage	-644 803	-26 936
Hyror förråd	-75 311	0
	-767 288	-30 548

Handwritten mark

Brf Skälderviken 1
769614-0404

8(11)

2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	2 858	0
Hiss, serviceavtal	9 788	0
Löpande reparationer	43 070	0
	55 716	0

3 Driftskostnader

	2009	2008
Uppvärmning	957 916	100 286
El	180 301	0
Vatten	139 542	0
Fastighetskötsel	41 496	3 500
Snöröjning/sandning	104 970	0
Sophämtning	117 599	17 117
Fastighetsförsäkring	47 109	8 685
Städning Entreprenad	71 313	0
Kabel-TV/Bredband	116 515	0
Förbrukningsinvent.	1 111	0
Förbrukningsmaterial	245	0
	1 778 117	129 588

4 Administrationskostnader inkl styrelsearvoden

	2009	2008
Styrelsearvode	10 000	0
Sociala kostn arvode	3 142	0
Arvode förvaltning	105 082	0
Övriga administrationskostnader	36 300	0
	154 524	0

M

AS

Brf Skälderviken 1 9(11)
769614-0404

5 Byggnad

	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	288 395 000	0
momsrestitution	-6 246 385	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 148 615	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-372 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-372 900	0
Utgående redovisat värde	281 775 715	0

6 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader fastighetslån	1 523 977	0
Kreditivränta	252 644	173 791
Ränteswap	1 481 001	0
Övriga finansiella kostnader	1 515	0
	3 259 137	173 791

7 Ränteswap

	Belopp	Ränta fast del
081121.040.0 bind.tid 090108-110108	26 000 000	3,42%
081121.041.0 bind.tid 090108-120108	26 000 000	2,94%
081121.042.0 bind.tid 090108-140108	26 000 000	3,07%

8 Aktier i intressebolag

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Skälderviken 1 Parkering AB		100	1 000	100 000
				100 000

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skälderviken 1 Parkering AB	556761-3517	Stockholm	100 103	103

Handwritten mark

Handwritten mark

Brf Skälderviken I
769614-0404

10(11)

9 Övriga kortfristiga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Skattekonto	1 487 322	0
Korrigeringar insatser	520 600	0
Överlåtelseavgift	1 070	0
	2 008 992	0

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Gjensidige Forsikring	40 538	43 424
UBC Ekonomisk Förvaltning	31 166	8 033
Bild@Se	16 193	0
Herr Gårman entrémattor	1 794	0
Upplupna räntebidrag 25/9 - 31/12 2009	52 930	0
Upplupna hyresinkoms	11 754	0
	154 375	51 457

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 174 300			549 721
Ökning av insatskapital	160 245 100	53 400		
Disposition av föregående års resultat:			549 721	-549 721
Årets resultat				2 032 293
Belopp vid årets utgång	327 419 400	53 400	549 721	2 032 293

12 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Byggkreditiv	0	400 000 000
- Outnyttjad del	0	-131 442 600
Swedbank rörligt lån 3 mån	116 091 000	0
Avgår kortfristigt del av lång skuld	-450 000	0
	115 641 000	268 557 400

13 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Veidekke Bostad AB	-880 907	-2 041 504
Momsskuld	-58 417	-6 064
Övriga kortf skulder	-75 000	0
	-1 014 324	-2 047 568

EA

Yax

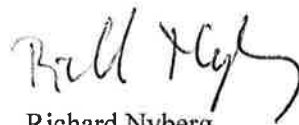
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Värmekostnader	118 362	100 286
Elkostnader	42 783	0
Vattenkostnad	11 000	0
Förbrukningsmaterial	245	0
Reparationer	3 221	0
Räntekostnader byggkreditiv	0	173 790
Upplupna utg.räntor	474 081	0
Upplupna styrelsearv	13 142	0
Förskottsbetalda intäkter	519 922	244 532
	1 182 756	518 608

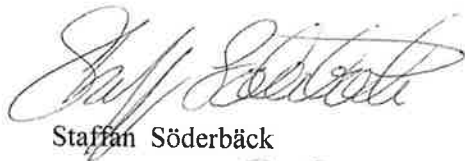
Stockholm den ²⁵/₃ 2010



Bo Wolwan



Richard Nyberg



Staffan Söderbäck



Annie Kjellberg



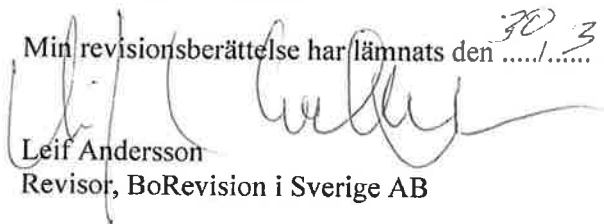
Elin C



Jonas Orsvärn

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ³⁰/₃ 2010



Leif Andersson

Revisor, BoRevision i Sverige AB

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 2009. 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 30 mars 2010



Leif Andersson
BoRevision AB

