

Årsredovisning

för

Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 Skagem 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	2011	2010
Mark	57 000 000 kr	57 000 000 kr
Byggnad	*156 800 000 kr	*156 800 000 kr
Totalt	213 800 000 kr	213 800 000 kr

*Varav garage 5 800 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring. Styrelscansvarsförsäkring ingår.

Överlåtelse under året

År	2011	2010
Antal överlåtelse	11	11
Genomsnittspris/kvm/kr	42 350	37 962

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 april 2011 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

		Ansvarsområde
Jonas Orsvärn	Ordförande	Föreningens hemsida
Helén Johansson	Vice ordförande	Garantibesiktningar
Elin G	Sekreterare	Avtal
Ebro Poulsen	Suppleant	Gårdsgruppen, miljöfrågor och ekonomi
Carina Lööf	Ledamot	Ekonomi
Olli Hautala	Ledamot	Ekonomi
Anders Lindström	Ledamot	Brandskydd mm
Ingemar Johansson	Suppleant	Fastighet

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

Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda möten. *NA*

Arvoden

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

	2011
Två basbelopp	84 700 kr
Sociala avgifter, 31,42 %	24 613 kr
Totalt	111 444 kr

Arvoden kommer att utbetalas efter föreningens årsstämma den 28 mars 2012.
Utöver styrelsearvoden har arvoden om 10 500 kr betalats till två ledamöter som ersättning för förlorad arbetsinkomst för sammanlagt sju dagars heltidsarbete i samband med garanti- och efterbesiktningar.
Sociala avgifter på arvoden tillkommer med 3 299 kr.

Revisor

Leif Andersson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Eva Sthen och Alexander Milinovic

Nyckeltal	2011	2010	2009 ¹
<u>Resultaträkning</u>			
Nettoomsättning tkr	7 729	7 817	6 637
Kostnader för fastighetsförvaltning tkr	3 011	2 329	2 026
Avskrivningar	415	393	373
Resultat före finansiella poster tkr	4 303	5 095	4 239
Kapitalnetto ²	3 813	2 710	2 024
Årets resultat	745	2 385	2 196
<u>Balansräkning</u>			
Balansomslutning tkr	448 231	451 916	454 623
Eget kapital tkr	333 706	332 960	330 575
Fastighetslån, tkr	111 191	115 641	116 091
Soliditet %	74,4	73,7	72,7
Likviditet %	130	218	125
Genomsnittsränta på fastighetslån %	3,46	2,47	
Underhållsfond, tkr ³	1 053	537	266
<u>Uppgifter per m² bostadsyta (tot. 10 654 m²) i kr</u>			
Årsavgifter	637	637	637
Fastighetslån	10 436	10 854	10 896
Räntekostnader	368,3	269,1	305,9
Uppvärmning	85,0	91,1	89,9
El	22,3	17,4	16,9
Vatten	11,3	15,5	13,1

¹ De lägre beloppen i resultaträkningen för år 2009 beror på att inflyttningen i hus 1 och 2 skedde under april 2009.

² Avser räntenetto inklusive räntebidrag. År 2011 var sista året med räntebidrag.

³ Beloppet avser efter omförning från respektive års resultat, vilket sker efter beslut på årsstämman.

<u>Antal överlåtelser</u>	11	11	20 ¹
Genomsnittspris kr/km ²	42 350	37 962	33 269

¹ Uppgifterna för år 2009 avser 15 månader, från oktober 2008 till 31 december 2009.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan och avsättning till underhållsfond (yttre fond)

Föreningen ska enligt stadgarna § 14 upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan, samt enligt § 24 göra en avsättning till underhållsfond för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. För åren 2009 och 2010 gjordes avsättning till underhållsfonden enligt föreningens ursprungliga ekonomiska plan. Från och med 2011 år resultat görs avsättning till fonden enligt föreningens underhållsplan. Det betyder att avsättningen nästan fördubblas från 271 tkr 2011 till 516 tkr för 2012. Avsättning till underhållsfond, som beslutas av föreningens årsstämma, är en resultatdisposition, dvs. en omförning mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Se vidare underhållsfond under Nyckeltal ovan s 3 och Balansräkning under Eget Kapital s 10.

Föreningens leverantörer

1. Ekonomisk förvaltning	UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB
2. Inkasso	Fastum Collect AB, nytt avtal
3. Teknisk förvaltning inkl. städning	Driftia Förvaltning AB
4. Sophämtning, hushållssopor	Stockholms Trafikkontor
5. Sophämtning, övriga sopor	Ragn Sells AB
6. Trädgårdsskötsel	Jan Lindblad (under jan-okt)
7. Snöröjning mm	Vivaldi AB
8. Parkeringsplatser	Q-park AB
9. Entrémattor	Initial AB
10. Hissar, inspektion	Inspecta AB
11. Hissar, jour och reparation	Kone Hissar AB
12. Garagedörrar	Cardo Entrance Solutions AB
13. Kabel TV basutbud	Bild AT
14. Internet, tv och telefon via bredband	Zitius AB
15. Fjärrvärme	Fortum Värme AB, nytt avtal
16. Fastighetsel	Fortum Markets
17. Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
18. Fastighetsförsäkring	Gjensidige Forsikring
19. Bank	Swedbank AB och Nordea AB
20. Revision	Bo Revision AB

Arbetsgrupper

På styrelsens initiativ bildades ett antal arbetsgrupper under 2009 för att bereda och genomföra nödvändiga och/eller önskvärda åtgärder. Nedan följer en kort presentation över sammansättningen och verksamheten.


Arbetsgrupper för reklamationer

Arbetsgruppen har varit verksam fram till garantibesiktningarna i januari 2011 med att ta in reklamationer från samtliga bostadsrättsinnehavare. I och med att garantibesiktningarna var genomförda har gruppens arbete avslutats och styrelsen har tagit över och arbetat vidare med det efterföljande åtgärdsarbetet.

Åtgärdsarbete och efterbesiktningar

Garantitiden är två år och garantibesiktningen ska enligt entreprenadkontraktet (ABT 94, Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader) ske senast två år efter inflyttning/slutbesiktning.

Då föreningens hus blev inflyttningsklara och slutbesiktigade vid två olika tidpunkter, oktober 2008 och april 2009, beslutade besiktningsmannen efter samråd med berörda parter ett jämkat datum för garantibesiktning till den 31 januari 2011. Efter detta datum har föreningen bevisbördan för eventuellt uppkomna s.k. byggfel. Det har därför varit viktigt att alla lägenheter garantibesiktats och att hantverkare getts tillträde till lägenheterna.

Besiktningsmannen konstaterade vid garantibesiktningarna, att det fanns ett antal generella problem/fel i fastigheterna, bla. bristfälligt justerad VVS, otäta fönster, ojämna parkettgolv, matta/repiga fönsterbrädor 

överhörning mellan vissa lägenheter mm. En överenskommelse gjordes med Veidekke/Dala Byggpartner att huvuddelen av felet skulle vara åtgärdade senast den 31 mars 2011 och de övriga allmänna ytorna senast den 30 juni 2011.

Denna överenskommelse har tyvärr inte kunnat hållas. Åtgärdsarbetet har fortsatt i stort sett under hela året med flera efterbesiktningar för att säkerställa att samtliga åtgärder enligt besiktningsprotokollen utförts med godkänt kvalitet. Representanter från styrelsen har ca en ggr/mån haft byggmöten med Veidekke/Dala Byggpartner för att följa upp och trycka på att åtgärdsarbetet utförs enligt vår överenskommelse. Styrelsens konsult byggingenjör Börje Mossvall har varit till stor hjälp i diskussionerna. Skriftlig information om åtgärdsarbeten har kontinuerligt delats ut och publicerats på föreningens hemsida till medlemmarna.

Föreningen har en förlängd garantitid på i två år för läckande fönster och injustering av VVS. Ny vinterfallsbesiktning har genomförts den 31 januari 2012. Under sommaren och hösten har nya problem uppkommit, en felaktigt monterad hallvägg har deformationerats, en brand har utbrutit i en av eldosorna i badrummet (kvalitetsbrist), en läcka har upptäckts i en av avloppsstammarna och fasadläckage i ett av husen har lett till att regnvatten har läckt in i minst två lägenheter. Styrelsen har vidtagit de åtgärder som krävs för att få händelserna utredda och åtgärdade. Utredningarna har varit nödvändiga för att få felet klassificerade som dolda s.k. byggfel för vilka Veidekke ansvarar. Ersättning har i vissa fall utgått från föreningens försäkring.

Den utredning, som styrelsen genomförde med anledning av brand utvisade klara avvikelser i värmemönster vid snabbkopplingar i eldosor vid badrum. Under januari 2012 har Veidekke bytt snabbkopplingar i samtliga lägenheter och genomfört egenkontroll av åtgärder. Tyvärr kvarstår en del av andra problem, varför åtgärdsarbeten och efterbesiktningar kommer att fortsätta under 2012.

Under perioden januari – augusti 2011 var Helen Johansson och Jonas Orsvärn huvudansvariga för kontakterna med Veidekke och Dala Byggpartner. Från och med september 2011 har Jonas Orsvärn och Elin G. varit ansvariga. Hela styrelsens engagemang har varit en förutsättning för att klara det omfattande arbetet att följa upp åtgärdsarbeten och garantibesiktningarna.

Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Löf, Ebru Poulsen och Olli Hautala.

- Granskning och attestering av föreningens fakturor har gjorts varje veckoslut.
- Administration av köerna till extra förråd, garage och parkeringsplatser på gården samt lägenhetsöverlåtelser har gjorts löpande under året.
- Ett antal förhandlingar med Swedbank och Nordea angående föreningens långsiktiga finansiering genomfördes kring årsskiftet 2010/2011. Utöver ekonomigruppen medverkade Jonas Orsvärn och Elin G. i förhandlingarna. Överläggningarna resulterade i följande:
 - Fastighetslån om 115,6 mkr hos Swedbank fördelades i fyra lån om 35,6 mkr, 26 mkr, 26 mkr och 26 mkr och en extra amortering om 4 mkr genomfördes i två rater a 2 mkr under varen.
 - Med Nordea gjordes en uppgörelse för att säkerställa räntorna för fastighetslån om totalt 52 mkr med hjälp av två sk swappar a 26 mkr, med start den 8 mars 2011 och den 9 januari 2012. Båda swapparna har en löptid på fyra år.
- Gruppens förslag till Kredit- och finanspolicy samt Policy för upphandling av varor- och tjänster antogs på styrelsemötet den 18 oktober 2011.
- Begäran av omprövning av skatt på ränteintäkter på grund av ändrade regler resulterade i en återbetalning med 255 736 kr i november.
- Efter förhandlingar förlängdes avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare UBC med ett år.
- Övriga viktiga uppgifter har varit att säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, processa en budget för 2012 och en årsredovisning för år 2011.
- Nya förhandlingar angående finansiering av föreningens fastighetslån förbereddes under december 2011. Se väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut, s 7 nedan.

Gårdsgruppen

Arbetet har samordnats av Veronica Granath, Karin Danne, Rebecca Crusoe och Ebru Poulsen. En planteringsgrupp har sett över växtligheten och planterat nytt utanför samtliga portar och vid konstverket i den lilla vändplanen. Gruppen har organiserad föreningens vår- och höststädning med saft, bullar och korvgrillning. I samband med höstens föreningsdag påbörjades upprensning av cykelställ och cykelförråd. Diverse maskiner, verktyg och material har köpts in för att möjliggöra erforderliga åtgärder under städdagarna.

Ebru har ansvarat för återvinningsrummen. Sophantering och vår miljö i våra återvinningsrum har inte fungerat som önskat. Det finns fortfarande medlemmar som återvinner sina sopor i fel behållare och/eller kastar grovsopor som diverse möbler och elartiklar i återvinningsrummen. Grovsopor, kemikalier och elartiklar måste alla medlemmar ta ansvar för själva genom att åka till ett återvinningscentral med det. Närmast återvinningscentral ligger i Östberga.

Ebru Poulsen har varit drivande med att försöka identifiera de personer som återvinner fel eller kastar grovsopor i återvinningsrummen genom att skriva ett brev till den/de personer som gjort fel. Breven har varit personliga och innehåller information om att medlemmen/medlemmarna felaktigt hanterat sina sopor och att förbättring är ett krav.

Avtal

Elin Gylder har ansvarat för avtal med huvuddelen av föreningens 20 leverantörer. Under året har avtalet avseende trädgårdsskötsel avslutats. Ett nytt, s.k. Trygghetsavtal har tecknats med Fortum Värme AB för leveranser av fjärrvärme. Avtal har tecknats med Fastum Collect AB, ett dotterbolag till UBC, avseende påminnelse- och inkassohantering. Nya serviceavtal avseende hissar har tecknats med Kone AB.

Fastighet

I arbetsgruppen har medverkat Ingemar Johansson, sammankallande, Olli Hautala och Helén Johansson. Utöver det löpande arbetet att få de ständigt uppkommande små och även större fel i fastigheten åtgärdade, har gruppen efter styrelsens beslut gjort ett antal större upphandlingar.

- Inbrottskydd i ytterdörrar och i förrådsdörrar installerades i februari
- Brydskydd till kodlös vid ytterdörrar och garage installerades i maj.
- Föreningens materialförråd inreddes med hyllor och anordningar för upphängning i juni.
- Ränne i backen upphandlades och installerade i slutet av december.

Gruppen har också efter segslitna diskussioner nått en uppgörelse med Kone AB om att kreditera fakturor avseende ett stort antal reparationer av hiss i hus 4, varav 73 954 kr redan krediterats.

TV och bredband

I gruppen har medverkat Olli Hautala, sammankallande och Mieke Nyberg, sakkunnig. Mieke Nyberg flyttade under maj 2011 och föreningens saknar sedan dess en sakkunnig person i tekniska frågor. Verksamheten har bestått av rådgivning avseende problem med installation av tv och/eller internet hos nyinflyttade bostadsrättshavare.

Hemsida

Jonas Orsvärn har haft ansvaret för anskaffandet och vidareutvecklingen av föreningens numera mycket informativa och estetiskt tilltalande hemsida, www.brfskalderviken.se Under året har hemsidan uppdaterats med information om föreningens angelägenheter och aktiviteter. Ansvariga för informationen på hemsidan är styrelsen.

Finansiell strategi

Enligt föreningens kredit- och finanspolicy eftersträvar styrelsen låga räntekostnader med beaktande av trygghet och riskminimering. Andel lån med kort räntebindning bör inte överstiga 40 %. Den genomsnittliga bindningstiden för räntorna bör vara mellan 3 och 5 år.

Se vidare arbetsgruppen Ekonomi. 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- På grund av föreningens goda likviditet amorterades fastighetslånet med 2 mkr under januari och ytterligare 2 mkr under april 2011.
- Ny räntesäkring upptogs för att ersätta ränteförsäkring som löpte ut i januari 2011 respektive januari 2012. Se vidare arbetsgruppen Ekonomi.
- Påförd skatt på ränteintäkter 91 635 kr för 2009 och 164 101 kr för 2010, totalt 255 736 kr återbetalades på grund av ändrade regler av Skatteverket i november 2011.
- Installation av inbrottskydd i staldörrar inklusive målningsarbeten för totalt 108 449 kr genomfördes under första halvåret.
- Ett räcke i backen vid hus 1 installerades i december för en kostnad av 104 358 kr.
- Arbetet med garantiåtgärder har pågått och nya garantifel har uppdagats. Se vidare under arbetsgruppen Garantibesiktning, åtgärder och reklamationer ovan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underlag avseende ersättning för fönsterbrädor med bristande kvalitet har tagits fram av Ebru Poulsen. Förhandling med Veidekke/Byggpartner kommer att inledas under 2012.

I samband med att en ränteswap om 26 mkr hos Swedbank löpte ut i början av januari begärde Swedbank omförhandling avseende lån med motsvarande belopp. Det förmånliga ränteläget vid inledningen av 2012 föranledde styrelsen att i samband med denna omförhandling undersöka möjligheter till lägre räntekostnader och längre räntebindningstider för föreningens fastighetslån. Efter kontakter med Swedbank, SHB, SEB, Danske Bank, SBAB och Nordea genomfördes följande.

- En ny uppgörelse med Swedbank om villkor för lån om 26 mkr i januari.
- En ny uppgörelse avseende två ränteswappar på 26 mkr vardera med Nordea i februari. Uppgårelsen innebär att föreningens två befintliga ränteswappar hos Nordea stängdes, samtidigt som två nya ränteswappar med löptider till utgången av april 2018 och april 2021 startades. Resultatet av nya ränteswappar hos Nordea blir att föreningens genomsnittliga räntebindningstid för lånen ökar från ca 2,35 år till ca 4,35 år samtidigt som föreningens räntekostnader reduceras med ca 200 000 kr per år.

Utsikter för 2012

Huvuddelen av ekonomiska prognosmakare tror på en svag eller obefintlig tillväxt för svensk ekonomi med fallande räntor under 2012. Den svenska inflationen bedöms bli lägre än riksbankens mål 2 % per år. Styrelsen har beaktat detta i budget för verksamhetsåret 2012 och tror på ett fortsatt men svagt positivt resultat för 2012. Det skulle vara det fjärde året med positivt resultat sedan år 2008 utan någon höjning av årsavgifterna.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst överförs till nästa års räkning

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	4 429 876
årets vinst	745 303
Summa tillgängliga medel	5 175 179

disponeras så att
Till yttre fonden reserveras tkr 516 000

i ny räkning överföres 4 659 179

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

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
	Not		
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 757 884	6 789 534
Hysesintäkter	1	945 719	935 779
Övriga rörelseintäkter		25 000	92 019
Summa nettoomsättning		7 728 603	7 817 332
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-397 450	-217 617
Driftskostnader	3	-2 087 701	-1 944 132
Administrationskostnader	4	-467 647	-134 454
Fastighetsskatt		-58 000	-32 400
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 010 799	-2 328 603
Avskrivning byggnad	5	-415 123	-393 445
Summa avskrivningar		415 123-	-393 445
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 302 681	5 095 334
Ränteintäkter		32 609	17 701
Räntebidrag		78 074	138 942
Räntekostnader	6,7	-3 923 797	-2 867 115
Summa kapitalnetto		-3 813 114	-2 710 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		489 567	2 384 862
Inkomstskatt		255 736	0
ÅRETS RESULTAT		745 303	2 384 862

21

Balansräkning	Not	2011-12-31	2 010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	280 967 147	281 382 270
Mark		162 236 000	162 236 000
Summa materiella anläggningstillgångar		443 203 147	443 618 270
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	8	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		443 303 147	443 718 270
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		233 100	74 550
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Övriga kortfristiga fordringar	9	1 292 301	1 287 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	191 027	18 697
Avräkningskonto förvaltare		1 938 352	4 934 775
Summa kortfristiga fordringar		3 654 780	6 315 904
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 272 598	1 881 877
Summa kassa och bank		1 272 598	1 881 877
Summa omsättningstillgångar		4 927 378	8 197 781
SUMMA TILLGÅNGAR		448 230 525	451 916 051

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Föreningens fond för underhåll		537 000	266 000
Summa bundet eget kapital		328 530 400	328 259 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 429 876	2 316 014
Årets resultat		745 303	2 384 862
Summa fritt eget kapital		5 175 179	4 700 276
Summa eget kapital		333 705 579	332 960 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	110 741 000	115 191 000
Summa långfristiga skulder		110 741 000	115 191 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	450 000	450 000
Leverantörsskulder		2 556 640	1 934 070
Skatteskulder		19 972	436 483
Övriga skulder	13	87 243	57 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	670 091	886 755
Summa kortfristiga skulder		3 783 946	3 764 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		448 230 525	451 916 051
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		116 541 000	116 541 000
Garantiförbindelser		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.

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. Det betyder att avskrivningarna ökar med 5,51 procent per år.

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	2011	2010
Hyra parkering	39 480	38 626
Hyresintäkt garage	745 920	734 905
Hyror förråd	112 500	111 277
Q-Park intäkter	47 819	50 971
Summa	945 719	935 779

2 Reparationer och underhåll	2011	2010
Reparationer hiss	44 196	1 665
Hiss, besiktning	6 928	8 302
Hiss, serviceavtal	29 047	6 450
Hiss, larmavtal	1 630	6 447
Löpande reparationer	287 547	46 790
Trädgårdskostnader	28 102	147 936
Summa	397 450	217 617

3 Driftskostnader	2011	2010
Uppvärmning	905 342	970 395
El	238 297	185 285
Snöröjning/sandning	223 203	50 169
Vatten	120 096	165 215
Sophämtning	118 310	119 890
Kabel-TV/Bredband	124 736	120 651
Städning Entreprenad	112 528	109 839
Fastighetsskötsel	78 212	74 257
Trädgårdsskötsel	60 087	14 264
Fastighetsförsäkring	**70 654	*104 489
Förbrukningsinventarier	15 119	22 144
Förbrukningsmaterial	18 373	4 958
Övrigt	2 744	2 576
Summa	2 087 701	1 944 132

* Avser åren 2009 och 2010

** I beloppet ingår självrisk med 8500 kr.

4 Administrationskostnader inkl styrelsearvoden	2011	2010
Styrelsearvode	84 700	0
Sociala kostnader arvode, 31,42 %	26 613	0
Övriga arvoden	10 500	0
Sociala kostnader övriga arvoden 31,42 %	3 299	
Arvode förvaltning	118 671	110 202
Övriga administrationskostnader	69 998	15 202
Övr. främmande tjänster (byggkonsult)	146 002	0
Telefon & porto	7 865	9 050
Summa	467 648	134 454

n

5 Byggnad	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	282 148 615	282 148 615
Inköp	0	0
momsrestitution	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 148 615	282 148 615
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-766 345	-372 900
Årets avskrivningar	-415 123	-393 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 181 468	-766 345
Utgående redovisat värde	280 967 147	281 382 270
Taxeringsvärden byggnader	156 800 000	156 800 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	213 800 000	213 800 000

6 Räntekostnader	2011	2010
Räntekostnader fastighetslån	3 151 336	1 007 786
Ränteswap	765 490	1 857 868
Övriga finansiella kostnader	3 129	518
Räntekost ej avdragsgilla	3 842	943
	3 923 797	2 867 115

7 Ränteswap		Belopp	Ränta Fast del
Affärsdag	Räntebindingstid		
2008-11-21	*2009-01-08 – 2012-01-08	26 000 000	3,07 %
2008-11-21	2009-01-08 – 2014-01-08	26 000 000	3,42 %
2011-03-04	2011-03-08 - 2015-04-28	26 000 000	3,81 %

*I rsattes av ny swap from 2012-01-09

8 Aktier i intressebolag

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

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skälderviken I Parkering AB	556761-3517	Stockholm	100 301	-6 593

9 Övriga kortfristiga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	136 604	139 285
Oklar investeringsmoms	1 147 322	1 147 322
Hysesfordringar	0	1 225
Övriga fordringar (Gjensidige)	8 375	0
	1 292 301	1 287 832

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Q-Park AB	12 909	0
UBC Ekonomisk Förvaltning	24 110	0
Bild@Se	16 446	0
Upplupna räntebidrag	0	2 315
Upplupna hyresinkomster	0	16 382
Förutbetalda räntor	137 562	0
	191 027	18 697

11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	266 000	2 316 014	2 384 826
Disposition av föregående års resultat:			271 000	2 113 862	-2 384 862
Årets resultat					745 303
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	537 000	4 429 876	745 303

12 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank rörligt lån 3 mån	111 191 000	116 641 000
Avgår kortfristig del av lång skuld	-450 000	-450 000
	110 741 000	115 191 000

13 Övriga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Veidekke Bostad AB		0
Momsskuld	87 243	57 467
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Summa	87 243	57 467

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna utg.räntor	145 022	346 469
Förskottsbetalda intäkter	522 712	540 286
Övriga upplupna kostnader	2 357	
Summa	670 091	886 755

Ärsta den 23 2012


.....
Helén Johansson

Helén Johansson


.....

Anders Lindström


.....
Elin G

Elin G


.....

Carina Lööf


.....

Olli Hautala

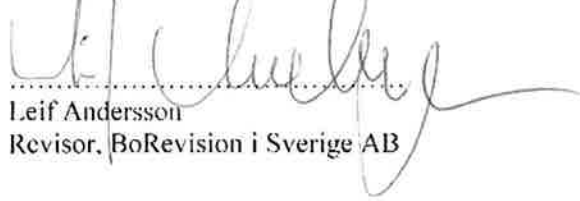

.....
Jonas Orsvärn

Jonas Orsvärn

2

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 2012


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

Leif Andersson

Revisor, BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skälderviken 1

Organisationsnummer 769614-0404

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Skälderviken 1 för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skälderviken 1 för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 mars 2012

BoRevision

Leif Andersson.

