

Årsredovisning

för

Brf Saltsjöhöjden 1

769609-4106

Räkenskapsåret

2008



Styrelsen för Brf Saltsjöhöjden 1, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 förvärvade den 18 september 2003 fastigheten Sicklaön 37:60 i Nacka Kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt sjuttiofyra bostadsrätter. I fastigheten igår även sjuttiotvå parkeringsplatser i kallgarage och två parkeringsplatser utomhus. Dessutom disponerar föreningen sex besöksparkeringar. Tjugo parkeringsplatser i garage är genom servitut uthyrda till Brf Finnberget.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
1	1 rum och kök
29	2 rum och kök
36	3 rum och kök
8	4 rum och kök

Den totala bostadsytan är 6 381 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 105 804 000 kr, varav markvärdet utgör 23 528 000 kr, och byggnadsvärdet 82 276 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. Från och med november har föreningen bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa.

Andrahandsuthyrning

Två bostadsrättsinnehavare har beviljats rätt hyra ut i andra hand. Jonas Fredriksson för en period på sex månader på grund av svårigheter att sälja lägenheten samt Tomas Ericsson på grund av utlandsvistelse.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2008 haft avtal tecknat med
WIAB för teknisk fastighetsskötsel
Jan Hedström för den dagliga fastighetsskötseln
KEAB för städningen.
UBC för ekonomisk förvaltning
Craaford Door AB för garageportar
Kone för hissar
Securitas för inbrottskydd
Comhem för bredband och TV
Nacka Lås & Larm för nyckelservice

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 116 medlemmar.
Under året har 20 överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris på 29 801 kr/kvm.
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med färdigställandet av garantiåtgärder har fortsatt även under 2008. Åtgärder för att tätta läckor vid balkonger och i trapphus har vidtagits.
Ytterligare förhandlingar med JM har förekommit för att få en lösning på garantiansvaret för parkettgolven. Någon lösning har inte kommit till stånd under 2008.
Föreningen har genomfört den obligatoriska energideklaration, resultatet finns anslaget i trapphusen.
Under året har två utrymme för cyklar färdigställts. Beslut har tagits för att anordna särskilda parkeringsplatser för motorcyklar. Förändringen genomförs i samband med årsskiftet 2008/2009.
Avtal har slutits med Q-park för övervakning av parkeringsplatserna och avgift på gästparkeringarna har införts. Förändringen genomförs i samband med årsskiftet 2008/2009.
Ett utrymme har byggts vilket ger en möjlighet för sammanträden för styrelsen samt förvaring av föreningens handlingar.
Under våren genomfördes den traditionella vårstädningen. Många frivilliga boende hjälpte till. Städningen samordnades med Brf Finnberget. Under året genomfördes även en höststädning då planteringar fräschades upp och genvägen till husen 62 och 64 förbättrades med ett lager grus. Det är mycket värdefullt för föreningen med den hjälp och omsorg som alla boende visar vid dessa tillfällen.
Trivselkommittén arrangerade den numera traditionella kräftskivan för alla boende. Drygt ett sjuttioal boende deltog i den gemensamma festen på stora lekplatsen.
Lördagen den 29 november öppnade Trivselkommittén dörren till gästlägenheten för föreningens glöggkväll, som även den var välbesökt. Boende bjöds på glögg och saffranskaka, godis och pepparkakor. Styrelsen beslutade att höja avgifterna per lägenhet med 3,7 % för 2008, samt avgifterna för parkering i garaget med 25 kr per plats och månad.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfälligheten tillsammans med brf Finnberget sedan bildandet den 23 maj 2005. Båda föreningarna är representerade i samfällighetens styrelse. Bostadsrättsföreningarna representeras på stämman av styrelserna från de båda föreningarna.
Gemensamhetsanläggningarna som omfattas av samfälligheten är infartsgata mot "rondellen", gångväg till Finnbergsvägen via stora lekplatsen, gräsytorna mellan Finnbergsvägen 66 och Finnbergsvägen 68, och belysning längs dessa vägar samt stora och lilla lekplatsen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Beslut har fattats att bygga ett fibernät för bredband inom fastighet, nätet kommer att byggas under januari - februari 2009.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över fastigheternas kostnader för drift och lån.

Vid tidpunkten för budgetarbetet var osäkerheten stor hur räntan skulle utvecklas inför omsättningen av lånet i april vilket gjorde bedömningen svår vilken räntekostnad vi kunde räkna med i budgeten för 2009 . För 2009 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 2,5 % fr.o.m. 2009-01-01 och avgiften per hyrd parkeringsplats höjs med 25 kr per månad. Skälet till höjningen är huvudsakligen att räntebidragen minskar samt att kostnaderna för el och fjärrvärme ökar.

Nyckeltal	2008	2007
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 519	9 520
Genomsnittlig skuldränta, %	4,51	4,18
Fastighetens belåningsgrad, %	28,56	28,94
Genomsnittlig årsavgift bostäder, kr/kvm	646	623

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig lånekostnad. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde för byggnad och mark.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-04-15 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Lars Jönsson	Ordförande
Ted Thulin	Vice ordförande
Viktor Eriksson	Sekreterare
Lisbeth Nyberg	Ledamot
Tommy Gullberg	Ledamot
Anders Albjörn	Suppleant
Erika Boström	Suppleant
Kurt Libal	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit i tolv (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Hammarbergs revisionsbyrå

Huvudansvarig: Karin Hammarberg

Suppleant: Bo Persson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 november 2007.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 60 673 344 kr vid räkenskapsårets utgång. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Riksdagen beslutade i december 2006 att räntebidragen skall trappas av successivt med början i januari 2007. Avtrappningen sker under 5 år. Det innebär att räntebidragen minskar för föreningen från 800 tkr 2006 till 553 tkr 2007 och 375 tkr 2008.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	43 568
årets vinst	417 017
	460 585

disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll reserveras	159 525
till föreningens fond för yttre underhåll utöver stadgarna	159 525
i ny räkning överföres	141 535
	460 585

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

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 125 192	3 978 000
Hysesintäkter		744 047	710 482
Övriga rörelseintäkter	1	368 613	313 068
Summa nettoomsättning		5 237 852	5 001 550
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-163 562	-323 024
Driftskostnader	3	-1 745 547	-1 767 685
Administrationskostnader	4	-296 020	-255 506
Personalkostnader	5	-20 106	-45 356
Fastighetsskatt		-58 040	-58 040
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 283 275	-2 449 611
Avskrivning byggnad		-182 769	-166 154
Summa avskrivningar		-182 769	-166 154
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 771 808	2 385 785
Ränteintäkter		66 954	16 349
Räntekostnader		-2 775 429	-2 542 408
Räntebidrag		375 761	553 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 788	-2 654
Summa kapitalnetto		-2 336 502	-1 975 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		435 306	410 274
Inkomstskatt		-18 289	-3 642
ÅRETS RESULTAT		417 017	406 632

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	165 804 975	165 987 744
Mark		44 122 000	44 122 000
Summa materiella anläggningstillgångar		209 926 975	210 109 744
Summa anläggningstillgångar		209 926 975	210 109 744
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 755	5 825
Övriga fordringar	7	83 880	197 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	147 286	73 628
Avräkningskonto förvaltare		1 922 239	2 005 390
Summa kortfristiga fordringar		2 169 160	2 282 170
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		666 266	13 382
Summa kassa och bank		666 266	13 382
Summa omsättningstillgångar		2 835 426	2 295 552
SUMMA TILLGÅNGAR		212 762 401	212 405 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		89 851 000	89 851 000
Upplåtelseavgift		59 599 000	59 599 000
Föreningens fond för yttre underhåll		678 030	358 980
Summa bundet eget kapital		150 128 030	149 808 980
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		43 568	-44 014
Årets resultat		417 017	406 632
Summa fritt eget kapital		460 585	362 618
Summa eget kapital		150 588 615	150 171 598

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		60 673 344	60 748 618
Summa långfristiga skulder		60 673 344	60 748 618
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	69 000	61 140
Leverantörsskulder		315 177	198 208
Skatteskulder		138 014	254 488
Övriga skulder		6 300	8 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	971 951	963 011
Summa kortfristiga skulder		1 500 442	1 485 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 762 401	212 405 296
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		61 000 000	61 000 000
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.

Anläggningstillgångar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader 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. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Intäkt gästlägenhet	41 050	23 200
Elavgifter	325 293	285 701
Betalningspåminnelse	1 150	1 250
Krav	1 120	2 080
Övriga intäkter	0	838
	368 613	313 069

2 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Hiss, besiktning	7 125	3 155
Hiss, serviceavtal	34 800	26 100
Reparation tvättstuga	5 082	0
Löpande reparationer	107 369	257 264
Trädgårdskostnader	9 186	36 506
	163 562	323 025

3 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	40 938	21 509
Trädgårdsskötsel	10 913	25 846
Snöröjning	2 760	10 059
Städning Entreprenad	99 779	91 926
Städning utöver avtal	15 250	0
Gemensamhetsanläggning	52 500	52 500
El	521 862	544 075
Uppvärmning	594 417	585 006
Vatten	172 297	170 168
Sophämtning	84 489	75 175
Fastighetsförsäkring	46 026	55 282
Kabel-TV/Bredband	17 134	16 540
Lokalhyra	3 500	1 500
Hyra garage & park	6 669	6 494
Förbruknings invent.	38 157	70 443
Förbrukningsmaterial	34 268	41 162
Städdag/aktivitetsdag	4 588	0
	1 745 547	1 767 685

4 Administrationskostnader

	2008	2007
Gåvor	0	708
Kreditupplysning	3 125	2 750
Telefon & porto	12 501	13 861
IT-kostnader	8 104	16 453
Bevakningskostnader	25 061	23 160
Styrelsearvode	71 601	54 879
Revisionsarvode	20 563	20 975
Övriga arvoden	0	3 743
Arvode förvaltning	67 375	75 126
Övr administrationsk	29 444	35 830
Ek.förv.,uppdrag utö	0	2 250
Föreningsavgifter	5 771	5 771
Övriga främmande tjänster, energideklaration	22 475	0
Övriga kostnader, insatsutredning från 2006	30 000	0
	296 020	255 506

5 Personalkostnader

	2008	2007
Lön vicevärd	0	10 670
Övriga löner	0	8 240
Bil-och reseersättni	0	186
Sociala kostn arvode	20 106	25 645
Företagsstöd 5%	0	-1 635
Utbildning	0	2 250
	20 106	45 356

6 Byggnader

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	166 283 000	166 283 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 283 000	166 283 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-295 256	-129 102
Årets avskrivningar	-182 769	-166 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-478 025	-295 256
Utgående redovisat värde	165 804 975	165 987 744
Taxeringsvärden byggnader	82 276 000	82 276 000
Taxeringsvärden mark	23 528 000	23 528 000
	105 804 000	105 804 000

7 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Avräkn. skattekonto	58 552	194 927
Övr kortf fordringar, SFF Finnberget-Saltsjöhöjden	25 328	2 400
	83 880	197 327

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkringsakademin	0	5 028
Länsförsäkringar	0	37 351
ComHem AB	4 415	4 246
UBC	19 906	0
Iprobe, it	1 621	0
Securitas	6 746	6 128
Upplupna räntebidrag	108 553	20 875
Upplupna räntor, swap Nordea	6 045	0
	147 286	73 628

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 851 000	59 599 000	358 980	-44 014	406 632
Disposition av föregående års resultat			319 050	87 582	-406 632
Årets resultat					417 017
Belopp vid årets utgång	89 851 000	59 599 000	678 030	43 568	417 017

10 Fastighetslån

	2008-12-31	2007-12-31
Nordea 3978 83 91281, Ränta 4,31%, Oms.dag 20100110	21 259 817	21 283 413
Nordea 3978 83 91303, Ränta 3,56%, Oms.dag 20080416	21 259 817	21 283 413
Nordea 3978 83 91311, Ränta 4,82%, Oms.dag 20090415	18 222 710	18 242 932
Avgår kortfristig del av lån	-69 000	-61 140
	60 673 344	60 748 618

Föreningen har 2 ränteswappar i Nordea enligt följande

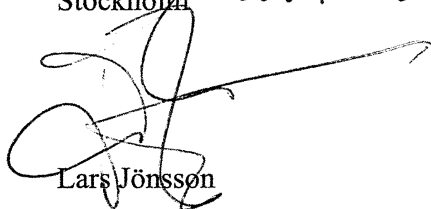
Ränteswap	Nominellt belopp	Ff.dag	Ränta %	Ränteform
740938/882370	10.500.000	110429	4,60	fast
740937/882369	10.500.000	120430	4,65	fast

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna utg.räntor	464 932	425 720
Upplupna styrelsearvoden inkl. soc.avgifter	0	49 287
Upplupna rev.arvoden	10 000	18 600
Interimsskulder	79 263	120 084
Förskottsbetalda intäkter	417 757	363 620
Beräknade soc.avg	0	15 700
Under utredning	0	-30 000
	971 952	963 011

Stockholm

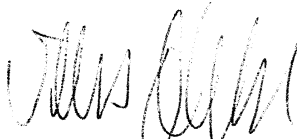
2009-02-25



Lars Jönsson



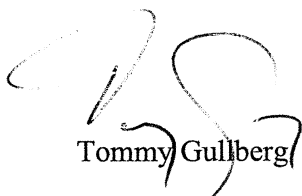
Ted Thulin



Viktor Eriksson



Lisbeth Nyberg

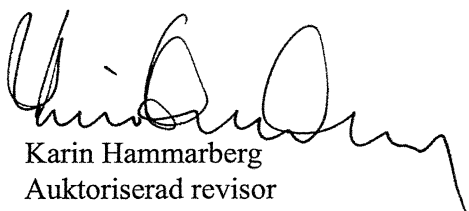


Tommy Gullberg

Revisorspåteckning

Hammarbergs Revisionsbyrå

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2009



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöhöjden 1

Org.nr 769609-4106

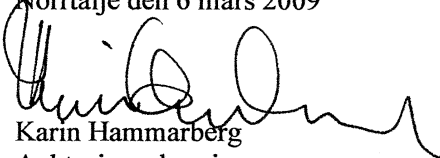
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Saltsjöhöjden 1 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 6 mars 2009



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

