

ÅRSREDOVISNING 2010



Brf Svartvik i helikopterperspektiv
Foto Bergslagsbild AB

**HSBs bostadsrättsförening
Svartvik nr 268 Stockholm**



Brf Svartvik 2010

Viktiga händelser

- Föreningen beslutar återigen om en avgiftsfri månad
- Räntekostnaderna på föreningens lån blir de lägsta någonsin
- Uppvärmning och snöröjning ökar kraftigt på grund av ovanligt stränga vintermånader
- Föreningen fortsätter att satsa på det planerade underhållet och har bl a bytt lås i alla gemensamma utrymmen
- Nya avtal om förvaltning och skötsel träder i kraft och samverkan med övriga föreningar i Minneberg förstärks
- Föreningen tecknar avtal med nya leverantörer för hissservice och fastighetsförsäkring
- Brf Svartvik blir, efter ny prövning, HSB-certifierad för ytterligare två år



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Viktiga händelser	1
Allmänt om föreningen	2
Nyckeltal	3
Föreningsverksamhet	4
Resultat och årsavgifter	8
Driftkostnader	8
Samfälligheten	9
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	10
Underhållsåtgärder	11
Finansiering	12
Placering av likvida och fonderade medel	13
Framtiden	14
Förslag till resultatdisposition	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Redovisningsprinciper och Noter	19
Revisionsberättelse	24
Certifieringsrevisorns utlåtande	25
Verksamhetsplanering med bilagor	26

Omslagsbild:

Bostadsrättsföreningarna i Minneberg har låtit flygfotografera området i maj 2010. I förgrunden finns strandpromenaden utefter Ulvsundasjön med bl a badbrygga och grillplatser. Ovan till höger skymtar en av områdets två samlingslokaler och parkeringsanläggningar.

VERKSAMHETEN 2010

Styrelsen för brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

Allmänt om föreningen

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste nybyggda bostadsområden med närmare 1000 bostäder. Det fick namnet Minneberg. Det är fråga om sjönära bebyggelse vid Ulvsundasjön med upplyst strandpromenad och med småbåtshamn och badplatser inom området. I centrala Minneberg finns fyra bostadsrättsföreningar varav brf Svartvik är den största. Inflyttningen i brf Svartvik skedde etappvis under 1986-87.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. ”Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm” är en av motiveringarna till beslutet.

Brf Svartviks fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1–6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns 7 byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

Bostadslägenheter - antal och ytor

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter, varav 320 är upplåtna till enskilda bostadsrätts-havare, fem som gruppboende i kommunens regi och två som äldreboende genom HSB Stockholm. Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m². Medelytan per lägenhet är 74 m².

Antal lägenheter av respektive typ

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok o större
Svartvik 1-6	13	97	133	81	3

Lokaler - antal, ytor och hyresavtal

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 139 m², fördelade på kontorslokaler och förskolor. Det är två permanenta förskolor med en sammanlagd yta på 1 069 m². De hyrs av Stockholms kommun enligt avtal som löper till 30 september år 2012 respektive 31 december år 2013. Kontorslokalen har en yta på 70 m². Avtalet löper t o m januari 2010 och har därefter förlängts med tre år.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Brf Svartvik har i sina byggnader vävstuga, bibliotek, övernattningsrum samt styrelselokal. Vidare finns två större samlingslokaler, Badviken och Båtviken, samt lokaler för vävning, snickeri, foto och bordtennis. Möjligheter finns till gymnastik och barndans. En lokal har utrustats som gym och innehåller även bastu. I området finns fem övernattningsrum som är tillgängliga för alla boende i Minneberg. Föreningsverksamheten är livlig med bl.a. en äld-

reklubb, fotoklubb, båtklubb, bridgeklubb, sångkör. Samordningen av fritidsverksamhet, lokalutnyttjande m m inom området sker genom Minnebergs Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen

Minnebergs Samfällighetsförening ansvarar för driften av områdets värmeanläggning, två parkeringsanläggningar med sammanlagt 528 bilplatser, två större samlingslokaler, centralantenn samt sopsug och grovsoprum. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftskostnader, inklusive planerat underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Svartviks andel är 35,488 procent.

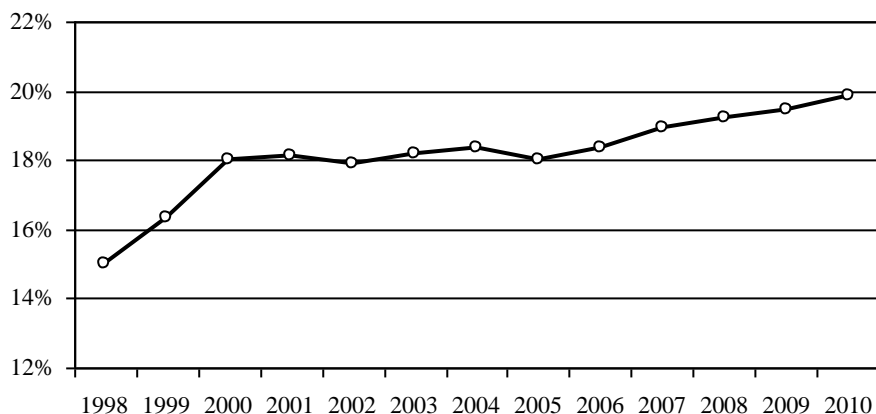
Nyckeltal

Produktionskostnad	9 013	kr/m ² bostäder och lokaler
Fastighetslån (aktuell belåning)	6 963	kr/m ² bostäder och lokaler
Ursprunglig insats, bostadsrätter	1 337	kr/m ² bostäder
Årsavgifter (inkl avgiftsfri månad)	625	kr/m ² bostäder
Räntekostnader	164	kr/m ² bostäder och lokaler
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	–”–
Drift och löpande underhåll	356	–”–
därav		
Värmekostnad	110	–”–
Samfälligheten övrigt	59	–”–
Löpande underhåll	37	–”–
Vatten och fastighetsel	43	–”–
Förvaltnings- och skötselkostnader	48	–”–

Soliditet

Soliditeten är ett mått på föreningens ekonomiska styrka. Den beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen och redovisas i procent. I nedanstående diagram redovisas soliditeten, exklusive fonden för yttre underhåll.

Soliditet 1998-2010



Soliditeten ligger sedan år 2000 på 18-20%, vilket är en nivå som måste betecknas som mycket tillfredsställande. Det är därför inget mål för föreningen att öka det egna kapitalet utöver vad som krävs för att säkerställa det framtida underhållet.

Föreningsverksamhet

Styrelse

Styrelsen består av elva ledamöter. Styrelsen är konstituerad enligt följande:

<i>Ordförande</i>	Tomas Jonsson	<i>Svartviksbladet</i>	Karin Burman
<i>Vice ordförande</i>	Anders Björkblad	<i>Ekonomifrågor</i>	Lars Larsson
<i>Ekonomiansvarig</i>	Hans Almgren	<i>Underhållsfrågor</i>	Gordon Rönnerberg
<i>Sekreterare</i>	Johan Forsberg	<i>Studier/boendeombud</i>	Lotta Åhman
<i>Underhållsfrågor</i>	Andreas Beijer	<i>Underhåll/ekonomi</i>	Arne Wallin
<i>Ledamot (HSB)</i>	Wolf Barufke		

Förvaltare (HSB) är Pippi Bustamante.

I tur att avgå vid stämman 2011 är Tomas Jonsson, Hans Almgren, Lars Larsson och Karin Burman.

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen i sin helhet eller två i förening av Tomas Jonsson, Hans Almgren, Anders Björkblad och Lars Larsson.

Revisorer

Revisor, vald av föreningen, är Ingrid Strandberg och revisorssuppleant Leif Johansson. Som föreningens yrkesmässiga revisor har anlitats en revisor hos BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Arbetsgrupper

Styrelsens arbetsgrupper har haft följande sammansättning.

Ekonomi:	Hans Almgren, Lars Larsson, Arne Wallin.
Underhåll:	Gordon Rönnerberg, Andreas Beijer, Arne Wallin, Anders Björkblad.
Mark:	Lennart Högzell, Gordon Rönnerberg, Lotta Åhman, Tomas Jonsson.
Boendeombud:	Lotta Åhman (ansvarig), Karin Burman, Tomas Jonsson.

Boendeombud

Boendeombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen. Ansvarig för kontakterna är Lotta Åhman. Boendeombud har under året funnits i 16 av våra 17 portar. Arbetet med att fylla vakansen i port 37 pågår. Vid de sammankomster som regelbundet hålls med boendeombuden utbyts erfarenheter och diskuteras förslag till förbättringsåtgärder i våra portar.

Föreningens representation:

- HSB Stockholm, årsstämma i distrikt Nordväst (före detta Västerort): Gordon Rönnerberg och Lotta Åhman.
- Minnebergs samfällighetsförenings styrelse: Tomas Jonsson (ordförande) och Hans Almgren (ledamot) samt Anders Björkblad och Arne Wallin (suppleanter).
- Minnebergs samfällighetsförenings stämma: Gordon Rönnerberg med Andreas Beijer som ersättare.

Representation i HSB Stockholm:

- HSB distrikt Nordväst: Tomas Jonsson, styrelseledamot och vice ordförande
- HSB Stockholms medlemsutskott Tomas Jonsson ledamot
- HSB Stockholms styrelse: Hans Almgren, ledamot

Valberedning

Föreningens valberedning består av Inger Edvardsson (sammankallande), Ann-Sofie Nilsson och Maléne Broman.

Styrelsens utbildning

Ett antal ledamöter i styrelsen har genomfört HSB Stockholms kurs "Förvaltning & Ekonomi" i enlighet med HSBs certifieringskrav. Hans Almgren har genomfört kunskapstestet med godkänt resultat år 2002. Samma år genomförde Tomas Jonsson och Lotta Åhman utbildningen den 14 och 16 februari och Anders Björkblad den 21 och 23 november. Karin Burman genomförde utbildningen 26 oktober 2004 och Andreas Beijer den 12 och 14 november 2009.

Därutöver har Tomas Jonsson genomgått HSBs ordförandeutbildning samt Anders Björkblad och Johan Forsberg HSBs sekreterarutbildning. HSBs introduktionskurs har genomgått av Johan Forsberg och Andreas Beijer. Andreas har dessutom genomgått HSBs Stadgekurs, Revisorskurs och Aff-kurs, samt tillsammans med Karin Burman, Johan Forsberg deltagit i en kurs om Hemsida på internet.

Karin Burman och Andreas Beijer deltog vid ett styrelseseminarium i Bryssel 8-10 oktober, där även Hans Almgren medverkade, men som representant för styrelsen i HSB Stockholm.

Styrelsemöten

Styrelsen för brf Svartvik har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden, varav två varit förlängda möten där framtidsfrågor särskilt har behandlats.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 6 maj med 52 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade bl a att föreningen utöver årspremien ska stå för självriskan på 1 500 kronor för skada enligt bostadsrättstilläggsförsäkringen hos IF Skadeförsäkring AB. Beslutet fick även retroaktiv verkan fr o m den 1 september 2009.

Informationsmöten

Det sedvanliga informationsmötet hölls den 25 november varvid bl a delårsrapport och resultatprognos för 2010 samt utsikterna för 2011 diskuterades.

Städdagar

Städdagar genomfördes den 8 maj med ca 90 deltagare och den 30 oktober med ett 50-tal deltagare.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 37 bostadsrätter överlåtit, varav tre genom arv eller gåva.

Avtal om förvaltning mm

Styrelsen har direkt eller via Samfälligheten avtal med följande organisationer och företag:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Kraft&Kultur och Fortum för fastighetsel
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- Herr Gårman Entrémattor AB när det gäller tvättning och byte av dörrmattor.
- OTIS Hiss avseende tillsyn och underhåll av hissar t o m 30 juni samt därefter Stockholms Hiss & Elteknik AB.
- IF Skadeförsäkring AB beträffande fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg samt Trygg-Hansa fr o m 1 januari 2011.
- ComHem AB för kabel-TV.
- Bredbandsbolaget för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Upphandling av nya avtal

Brf Svartvik har under de senaste fem åren haft avtal med HSB avseende administration, teknisk förvaltning och mark. Under 2009 har en omfattande, konkurrensutsatt, upphandling genomförts i samverkan med Samfälligheten och de övriga tre bostadsrättsföreningarna. De nya avtalen med HSB trädde i kraft 1 januari 2010 och löper 2014-12-31.

Efter en konkurrensutsatt upphandling kommer föreningen fr o m 1 januari 2011 att anlita nytt bolag för fastighetsförsäkring och bostadsrättstilläggen, nämligen Trygg-Hansa. Bakgrunden är att IF Skadeförsäkring AB dels höjt premien avsevärt, dels underlåtit att genomföra den våtrumsbesiktning som avtalades 2009.

Efter gemensam konkurrensutsatt upphandling genom Samfälligheten har föreningarna i Minneberg bytt hissentreprenör från halvårsskiftet 2010. Även snöskottning på tak samt bevakning av rasrisk har under året konkurrensupphandlats genom Samfälligheten.

Avtal om bredband och telefoni

Vid extrastämma 2006 beslutades enhälligt att föreningen skulle teckna gruppavtal med Bredbandsbolaget om Internet- och telefonabonnemang för samtliga lägenheter under en treårsperiod. Ett nytt 3-årsavtal har tecknats från 1 januari 2010 med ett lägre pris för oförändrade tjänster, nämligen 490 500 kronor per år mot tidigare 588 600 kronor.

Nya lägenhetsnummer för folkbokföring

Under året har nya lägenhetsnummer tillskapats efter krav från folkbokföringsmyndigheten. Brf Svartvik använder nuvarande tresiffriga lägenhetsnummer för alla interna kontakter och kontakter med HSB, t ex felanmälan. De nya fyrsiffriga numren kommer att användas av myndigheter och företag, t ex vid adressändring, eftersändning mm. De fyrsiffriga lägenhetsnumren finns på anslagstavlor i entréen och på avin för månadsavgiften.

Svartviksbladet

Svartviksbladet har under år 2010 utkommit med fyra nummer samt ett extrabladd om avgiftsfri månad. Redaktör är Karin Burman. Tidningen är mycket uppskattad och fyller ett viktigt informationsbehov vid sidan av mötesverksamheten och hemsidan.

Hemsida

Brf Svartvik har egen hemsida på Internet med adress: www.brfsvartvik.com. Ansvarig är Karin Burman. E-post till styrelsen kan skickas under adress info@brfsvartvik.com.

Övrig skriftlig information

Brf Svartvik lämnar, utöver en fyllig årsredovisning, även ett delårsbokslut för perioden januari-augusti. För information till nyinflyttade finns informationsbroschyren ”Svartvik från A – Ö”.

Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsens brandskyddsarbete finns i en arbetsbeskrivning, som bl a anger vilka kontroller som ska göras under året, information som ska förmedlas till de boende samt hur det byggnadstekniska brandskyddet ska fungera i föreningens hus. Syftet med dokumentationen är att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats.

Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material t ex barnvagnar i trapphusen. Detta arbete har pågått även under 2011 och har varit framgångsrikt. Redan tidigare har brandsläckare installerats i alla tvättstugor samt i fritidslokaler och övernattningsrummet. Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande.

Gästlägenhet

Föreningens lägenhet, som kan hyras av medlemmar som får tillfälliga besökare, finns på Svartviksslingan 15 B. Gästlägenheten med sex bäddplatser kostar 300 kronor per dygn är mycket uppskattad. Bokningsläget kan numera följas via föreningens hemsida. Antalet uthyrda dygn uppgick till 231 under 2010. Verksamheten sköts av Lotta Åhman.

Arvodet till styrelse och andra funktionärer

Arvodet till styrelsen är av stämman fastställt till 180 000 kronor för perioden maj 2010 – april 2011. Till föreningsvald revisor utgår ett arvode på 10 000 kronor samt till valberedningens tre ledamöter ett arvode på sammanlagt 8 000 kronor. Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (se årsredovisning för 2009, sid 35). Sådan ersättning har utgått under 2010.

Föreningen har anlitat före ordföranden Lennart Högzell att utföra ett antal tjänster. Det gäller bl a planering och besiktning av markarbeten och kontakter med lokalhyresgäster. Johan Forsberg har ersatts för omfattande arbete med låsbytet. Andreas Beijer och Pia Ljunggren ersattes för föreningens brandskyddsarbete. Lotta Åhman har ersatts för administration av gästlägenheten. Patrik Burman och Sara Burman har erhållit ersättning för utdelning av informationsmaterial. Ersättningar av ovan nämnda slag har utgått med totalt 64 749 kronor, varav 8 000 kronor avser tjänster som utfördes 2009.

Certifiering

Brf Svartvik är sedan maj 2002 en HSB-certifierad förening, en av de första inom HSB Stockholm. Certifieringen innebär att föreningen genomgått en noggrann granskning och revision i bl a följande avseenden.

- Styrelsens kunskaper, med kravet att minst hälften av styrelsens ledamöter skall uppfylla vissa kunskapskrav
- Styrelsens planering, med särskild tonvikt på underhållsplanering och flerårsprognoser
- Styrelsens information till medlemmarna

Under februari 2010 genomförde certifieringsrevisorn vid BoRevision AB en förnyad prövning av föreningen. Certifieringsrevisorns utlåtande redovisas i bilaga till denna årsredovisning. HSB har därefter utfärdat förnyat Certifikat, som gäller till halvårsskiftet 2012.

Samfällighetens arrangemang

Minnebergsdagen anordnades den 29 maj i Mittparken. Under dagen förekom bl a loppmarknad, information om brandsäkerhet samt en rad arrangemang särskilt för barnen. Särskilt uppskattad bland de yngsta var medverkan av Zillah och hennes apa Totte, känd från TV4 talangjakt. Framåt kvällen anordnades PUB och dans på särskilt uppförd dansbana. Minnebergsdagen är numera en uppskattad tradition.

Pubaftnar har genomförts vid flera tillfällen i Båtviken, med ett gott deltagande från våra boende i området.

Resultat och årsavgifter

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

Årets resultat

Brf Svartvik redovisar för 2010 ett överskott på ca 361 000 kronor mot ca 900 000 kronor föregående år. Resultaten för såväl 2010 som 2009 har medgett en avgiftsfri månad samt en betydande satsning på planerat underhåll för respektive år.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens anvisningar, som innebär att planerat underhåll kostnadsförs under året, medan styrelsens förslag till lyft från underhållsfonden respektive avsättningar till fonden lämnas för beslut till föreningens årsstämma.

Omsättning, resultat och avgifter

Årsavgifterna i brf Svartvik har sänkts med sammanlagt 13 procent sedan 1999. Till detta kommer att avgiftsfri månad lämnades 2001, 2004, 2005, 2006, 2007 samt 2009 och 2010. För 2008 utgick full avgift mot bakgrund av ränteutvecklingen under det året.

Vissa nyckeltal 2006 – 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	17 241 479	17 249 184	18 540 167	17 121 691	17 480 288
Rörelseresultat	4 306 375	5 452 109	8 902 234	6 661 625	6 527 045
Resultat efter finansiella poster	361 366	898 525	1 203 909	210 130	674 097
Årsavgift (genomsnitt), kr/m ²	625	625	682	625	625

Resultatet efter finansiella poster är före planerade överföringar till, respektive lyft från underhållsfonden. Årsavgiften i kronor per kvadratmeter är beräknad efter avgiftsfri månad utom för år 2008.

Driftkostnader

Kostnader för fastighetsförvaltning

Föreningen har kontinuerligt anpassat förvaltningsavtalen efter föreningens specifika behov utan att servicen blir lidande. Utvecklingen under de senaste fem åren framgår av nedanstående tabell.

Fastighetsförvaltningskostnader 2006 – 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Ekonomiförvaltning *)	244 644	404 340	404 342	404 340	390 948
Fastighetsskötsel *)	257 260	556 500	556 500	611 924	589 865
Städning	379 321	375 044	370 748	371 175	361 415
Snörenhållning	338 816	123 300	38 988	85 519	160 619
Summa förvaltning	1 222 051	1 459 184	1 372 586	1 472 958	1 502 847

*) Betydande delar förvaltning och fastighetsskötsel debiteras av Samfälligheten

Snörenhållningen har ökat synnerligen kraftigt. Till detta kommer emellertid snörenhållning även i Samfälligheten med ca 122 000 kronor för brf Svartviks del. Snöröjningen blev därmed ca 461 000 kronor år 2010 mot ca 178 000 kronor föregående år. Städningen är i stort sett oförändrad och övriga kostnader påverkas av avtalsförändringar.

Brf Svartviks femåriga serviceavtal med HSB Stockholm avseende administration, teknisk förvaltning och mark löpte ut 2009-12-31. Fr o m 2010 är avtalsstrukturen förändrad. Förvaltarfunktionen samt fastighetsskötsel av bostadsrättsföreningarnas hus nu sker i Samfällighetens regi och debiteras via samfällighetsavgiften (se nedan under rubriken Samfälligheten). Ekonomiförvaltning och Markskötsel, som svarar för 30 procent av kontraktssumman för samtliga avtal, ligger emellertid kvar hos respektive förening. De nya avtalen avser noggrant preciserade arbetsuppgifter till fasta priser, som löper till 2014-12-31 och är indexreglerade efter kostnadsutvecklingen för respektive tjänst. Tilläggstjänster debiteras efter prislistor enligt särskilda avtal.

Samfälligheten

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik. Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent. Samfällighetens uppgifter är värmeproduktion, sopsug för hushållssopor och omhändertagande av grovsopor. Samfälligheten förvaltar också parkeringsanläggningarna, centralantenn samt områdets gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2006 – 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Uppvärmning	2 803 552	2 283 534	2 125 786	1 963 732	1 969 617
Samfällighetsavgifter *)	1 500 115	809 368	605 604	832 788	744 533
Summa	4 303 667	3 092 902	2 731 390	2 796 520	2 714 150

*) exkl Svartviks del av periodiskt underhåll (se nedan under rubrik Underhållsåtgärder)

Den avsevärda ökningen av Samfällighetens avgifter beror på de nya förvaltningsavtalen. Förvaltarfunktionen samt fastighetsskötsel av våra byggnader debiteras numera via Samfälligheten. Brf Svartviks kostnadsandel av avtalen omfattar förvaltare ca 413 000 kronor, Administrativ och teknisk drift ca 653 000 kronor samt markskötsel ca 95 000 kronor, dvs sammanlagt ca 1 161 000 kronor. Förvaltaravtalet löper med ett år i taget, medan de övriga avtalen löper till 2014-12-31. Samtliga avtal är indexreglerade.

Ökningen av uppvärmningen beror på att vintermånaderna var ovanligt kalla, såväl i början som i slutet av verksamhetsåret. I uppvärmningskostnaderna ingår de rörliga kostnaderna som Samfälligheten har. De fasta kostnaderna i form av avskrivningar på byggnader och anläggningar, eventuella investeringar samt räntor på upplånat kapital ligger på var och en av de delägande bostadsrättsföreningarna och ingår inte i tabellen.

Värmeproduktion

Samfällighetens största kostnadspost är uppvärmning. Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el, med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning. Drygt 50 procent av Samfällighetens värmeproduktion kommer numera från återvinning av värme från bostäder och lokaler.

Driftkostnaderna för värmen består främst av kostnader för el. Såväl bostadsrättsföreningarna som Samfälligheten köper el av Kraft&Kultur enligt ett fastprisavtal på 39,9 öre/kWh., ett belopp som ökas till 88,6 öre/kWh när elcertifikat, elskatt och moms inkluderats. Till detta kommer nätavgift till Fortum med abonnemangskostnad samt rörlig kostnad inklusive moms på 23,8 öre/kWh. Totalt blir den rörliga kostnaden 112,2 öre/kWh, varav 45 procent är skatter. Avtalet med Kraft&Kultur löper till 1 oktober 2012.

Sophantering

Kostnaderna för sophantering har ökat under senare år. Samfälligheten har mött detta genom rationellare sortering och hantering av de olika fraktionerna. Samfälligheten samarbetar i dessa frågor med Ragn-Sells Renhållning.

Samfälligheten och föreningarna i Minneberg har protesterat mot att återvinningsstationen i Minneberg har dragits in på grund av transportproblem. Ansvariga organ hade upphandlat en transportentreprenör, vars fordon inte kunde ta sig in i bostadsområdet. De alternativa stationerna vid Tranebergsängen och Margretelundsvägen ligger på stora avstånd och med betydande höjdskillnader. För att underlätta för äldre och hushåll som saknar bil har grovsoprummet öppnats för hantering av bl a glas. Samfälligheten beräknar att åtgärden att dra in återvinningsstationen kostat ca 100 000 kronor i ökad hantering i grovsoprummet. Minnebergarnas protester har nonchalerats av berörda instanser.

Parkeringsanläggning

De två parkeringsgaragen har sammanlagt 528 bilplatser, men efterfrågan överstiger tillgången. Tilldelning sker efter kötid och det finns ett 50-tal boende som väntar på plats. Hyran för en typisk bilplats under tak och med motorvärmare är för närvarande 486 kronor per månad.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Utvecklingen av fastighetsskatt för föreningens bostäder och lokaler framgår av nedanstående tabeller. För 2007 infördes nya villkor för beskattning av bostäder. Skatten kallas numera kommunal fastighetsavgift och beräknas till ett fast belopp per lägenhet, oberoende av taxeringsvärdet och lägenhetsstorlek. Avgiften, som justeras årligen med inkomstbasbeloppet, är 1 277 kronor per lägenhet år 2010 mot 1 272 kronor föregående år.

Fastighetsskatt för bostäder och lokaler (1000-tal kronor)

	2010	2009	2008	2007	2006
Bostäder	417	416	392	904	1 130
Lokaler	204	197	197	197	177
Summa	621	613	589	1 101	1 307

Fastighetsskatten för lokaler är oförändrat 1 procent av taxeringsvärdet. De nya taxeringsvärdena fastställdes vid taxering år 2010 och ligger still t o m 2013, då ny fastighets-taxering sker.

Underhållsåtgärder

Underhållsplan och fonderingar

Brf Svartvik har arbetat med 20-åriga underhållsplaner sedan 1990. Uppdateringar sker minst vart annat år, varvid tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden.

I samband med uppdateringar övervägs även vilken teknik som ska användas i framtida underhåll. Vi har valt att klä in fönsterkarmar och fönsterbleck med fabriksmålade aluminiumplåt. Därmed ersättes traditionell målning med en teknik som ger underhållsintervall på minst 20 år. Vi har vidare valt att pulverlackera räcken samt fallskydd i vissa fönster istället för traditionell målning. Spaljéer på uteplatser och balkonger utförs numera i lärkträ med avsevärt längre livslängd än ursprungligt material. Dessa åtgärder förskjuter underhållsplanens åtgärder framåt i tiden.

Andra bedömningar verkar i andra riktningen. I samarbete med övriga tre föreningar i Minneberg har bostadshusens tak besiktigats 2007. Därvid har konstaterats att den använda takkonstruktionen har brister som gör att föreningarna måste överväga en tidigareläggning av en genomgripande renovering. Åtgärderna som kan bli aktuella är att ersätta nuvarande undertak med skråspont och papp samt därefter lägga på nya betongpannor. I den reviderade underhållsplanen har dessa åtgärder lagts in år 2016, men sannolikt kommer arbetena att spridas ut över flera år. Troligen kommer utförandet att ske i samverkan med de övriga föreningarna i Minneberg. Perioden fram till 2016 kommer också att användas för att mera noggrant studera vilka tekniska lösningar som står till buds.

Bedömningarna av takens kondition har ökat behovet av fonderingar för framtida underhåll. En del av åtgärderna är emellertid en investering som klart förlänger livslängden på byggnaderna och som i inte obetydlig omfattning skulle kunna finansieras genom lån. Även dessa frågor bör utredas närmare under kommande år.

Avsättningarna till underhållsfonden är numera 1,5 miljoner kronor per år.

Planerat underhåll

Planerat underhåll har utförts varje år sedan föreningens tillkomst. Sedan länge tillämpar styrelsen principen att periodiskt underhåll som omfattas av den 20-åriga underhållsplanen skall finansieras ur underhållsfonden. Periodiskt underhåll kostnadsförs endast om det ligger utanför planen.

Planerat underhåll och fonderingar 2006 – 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Underhåll	2 212 942	2 366 831	683 160	960 160	2 334 952
Ingår i underhållsplanen	-1 762 152	-2 242 619	-419 575	-960 160	-2 182 952
Kostnadsfört underhåll	450 790	124 212	263 585	0	152 000
Yttre underhållsfond	9 669 643	10 412 262	9 431 837	8 992 013	10 024 965

Planerat underhåll under 2010 omfattar även åtgärder utförda av Samfälligheten för ca 450 000 kronor. Dessa ingår inte i underhållsplanen och kostnadsförs.

Planerat underhåll i brf Svartvik framgår av nedanstående tabell.

Planerat underhåll 2010

Underhållsåtgärd	Belopp (Kr)
Belysning gårdar och entréer	574 892
Spaljéer, uteplatser och balkonger	464 247
Låsbyte, gemensamma utrymmen	320 437
Tvättstugor, maskinutrustning	74 232
Balkongtak, kanalplast	95 200
Fallskydd målning mm	37 550
Diverse målning, in- och utvändigt	78 875
Diverse markarbeten	116 719
Summa planerat underhåll	1 762 152

Planerat underhåll i Samfälligheten

Samfällighetens underhållsåtgärder omfattar bl a rengöring av frånluftsbatterier i fläktrum, nya ventiler samt sektionering av värmesystemet. Vidare sker ett utbyte av träspaljéer i garagebyggnaderna mot pulverlackerade i stål, vilket avsevärt ökar spaljéernas livslängd.

Finansiering

Fastighetslån och räntekostnader

Vid utgången av verksamhetsåren 2005 - 2009 hade brf Svartvik följande fastighetslån respektive räntekostnader:

Fastighetslån och räntekostnader 2006 – 2010

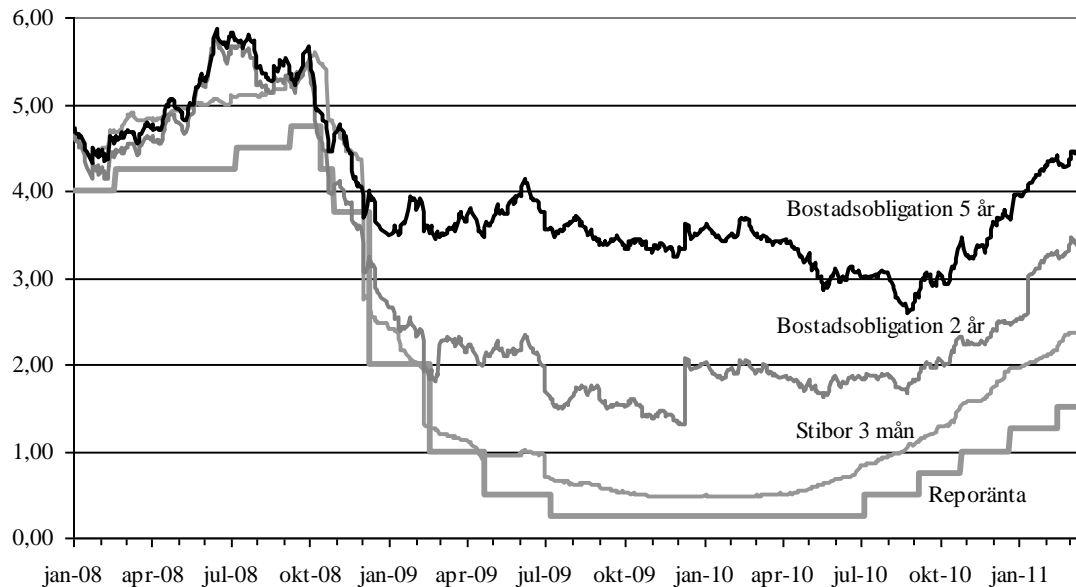
	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighetslån vid årets utgång	176 981 093	177 791 915	181 552 892	182 267 880	182 940 443
Räntekostnad	4 177 190	5 076 805	8 554 758	7 103 444	6 317 824
Genomsnittlig ränta (%)	2,36%	2,86%	4,71%	3,90%	3,45%

Räntekostnaden 2010 sjönk med ca 900 000 kronor från föregående år och blev för andra året i rad den lägsta någonsin i föreningens tillvaro. Förändringen de två senaste åren blev desto mer dramatisk som 2008 hade den högsta räntekostnaderna sedan 2003. Bakgrunden är den internationella finanskrisen, som drev upp räntorna, och särskilt kreditinstitutens räntepåslag, till extrema nivåer under 2008. Därefter skedde synnerligen snabb räntesänkning, utomlands och i Sverige, i syfte att hindra att lågkonjunkturen skulle övergå i en global depression.

Till skillnad från föregående år började marknadsräntorna stiga från mitten av sommaren, under ledning av riksbanken. Under hösten genomfördes tre höjningar av reporäntan, med 0,25 procentenheter vardera. Kreditinstituten har varit tidiga med höjningarna och det har också blivit klart högre räntemarginaler för alla löptider.

Utvecklingen av marknadsräntorna framgår av nedanstående diagram. Observera dock att kreditgivarnas räntemarginaler tillkommer.

Upplåningskostnader (%) för bostadskreditgivare 2008-mars 2011



Brf Svartvik hade mött räntestegringarna sedan 2005 med en ökad andel rörliga lån, dvs lån med löptider på 1-3 månader. Drygt 60 procent av fastighetslånen var rörliga i slutet av 2008. Under 2010 har föreningen utnyttjat de sjunkande räntorna med några bindningar, men fortfarande är 53 procent av upplåningen rörlig på tre månader. Föreningen räknar med - och har budgeterat för - fortsatta ökningar av reporäntan under 2011.

Placering av likvida och fonderade medel

Brf Svartviks fonder och likvida medel uppgår vid utgången av 2010 till 18,5 miljoner kronor, exklusive medel på avräkningskonto. Ränteintäkterna uppgick 2010 till ca 232 000 kronor mot ca 523 000 kronor föregående år. Genom tillkomsten av SBAB-konto och HSBs Placeringskonto finns likviditet omedelbart tillgänglig till bättre ränta än avräkningskontot.

Placeringar 2010-12-31

Placeringstyp	Belopp	Räntesats	Slutdatum
Placering 60-mån rörlig ränta	4 000 000	2,64%	2011-05-15
Placering 6 mån	5 500 000	2,02%	2010-03-16
Placering 3 mån	6 000 000	1,90%	2010-03-16
Placeringskonto *)	1 000 000	1,35%	Tills vidare
Placering SBAB *)	2 000 000	1,80%	Tills vidare
Summa placeringar	18 500 000		

*) Räntan är i princip helt rörlig

Föreningens placering på 4 miljoner kronor med fem års löptid upphör i maj 2011 och kan inte förnyas eftersom placeringsformen har upphört. Samtliga placeringar är för närvarande i praktiken kortsiktiga i avvaktan på kommande räntehöjningar.

Placeringen i SBAB är ny från hösten 2009. Kontot har karaktär av insättning på bankkonto och placeringen är inte tidsbegränsad. Räntesatsen är bestämd för maximalt 2 miljoner kronor och förutsätter att kunden har fastighetslån i SBAB.

Framtiden

Brf Svartvik är sedan maj 2002 en certifierad bostadsrättsförening. Certifieringen skall omprövas vartannat år, varvid bl a en prognos över framtiden skall redovisas. Styrelsen har valt att upprätta en ekonomisk femårsbedömning varje år oavsett om den är obligatorisk eller frivillig.

Femårsprognosen redovisas i bilagan Verksamhetsplanering 2011-2015 till denna årsredovisning. Den mest svårbedömda utgiftsposten de kommande åren är ränteutvecklingen. Styrelsen har valt att utgå från riksbankens uttalanden om räntebanan i februari 2011.

Styrelsen räknar med att minst ett år i förväg kunna förvarna medlemmarna för den händelse en avgiftshöjning bedöms nödvändig.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	10 044 435
Årets resultat	361 366
	<hr/>
	10 405 801

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-1 762 152
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	1 500 000
Balanserat resultat	10 667 953
	<hr/>
	10 405 801

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.