

Årsredovisning
för
Brf Västra Saltsjön

769601-8717

Räkenskapsåret

2015

S
my
Thl

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2014.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:59 i Nacka kommun.
Inflyttning i fastigheten skedde i januari 2006.

Föreningens fastighet består av 38 bostadslägenheter med följande fördelning.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 3 294 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. De gemensamma anläggningarna består av körvägar inklusive tunnel, gästparkering, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, grönområde, planteringar, lekplatser, miljöstation, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattenavlopp och sprinkler- och kallvatten, sopsuganläggning samt serviceproviderrum för fiberoptik.

Servitut

Fastigheten Sicklaön 37:58 (Brf Östra Saltsjön) och Sicklaön 37:7 (Brf Inloppet) belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59, gällande utrymme för värmeundercentral, centralutrustning och ledningar.

Fastigheten Sicklaön 37:4 kan komma att belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59 gällande burspråk på fasad.

✓ Mj
th

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen t o m 2015, därefter hel avgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång 2014 ett taxeringsvärde på 62 200 000 kr, varav mark 18 200 000 kr och byggnad 44 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med MFS Fastighetsservice avseende teknisk förvaltning. Med ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-tv, samt med Ownit gällande fibernät.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 november 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 765 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 111 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2015 till 34 793 474,00 kr, fördelat på fyra lån, vilka är alla hos Handelsbanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 1 juni 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Lindberg Arne Erlandsson Marie Louise Jansson Florian von Tiedemann Håkan Brandt	ordförande
Suppleanter	Claes Foberg Bo Rehn Magnus Karlsson Rolf Lundblad	

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

5 Mdz
thh

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Christer Sahlberg Sammankallande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

NCC har slutfört en garantireparation av fasaden då en avrinningsplåt saknades i den ursprungliga konstruktionen och utförandet.

I början av året byttes till snålspolande munstycken och duschhandtag i samtliga lägenheter. Detta har resulterat i 22 % minskning av vattenförbrukningen under 2015 och därmed minskade kostnader för vatten samt kostnader för uppvärmning av varmvatten. Investeringen är återbetalad redan under 2015.

Samtliga portar har ommålats.

En ny hemsida för föreningen lanserades under året.

Föreningen har tecknat medlemskap i Borätterna.

Föreningen samäger innergården med brf Östra Saltsjön och har i samråd nu tillåtit grillning på innergården, vilket är infört i boreglerna.

Under hösten meddelades samtliga medlemmar i föreningen att en rensning i cykelförrådet kommer att genomföras under våren 2016.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken) samt linjär avskrivning.

Styrelsen har beslutat att följa det enklare K2 regelverket som bedöms vara tillfyllest för bostadsrättsföreningar. I samråd med vår revisor har styrelsen bestämt att behålla en avskrivningstid på 100 år.

En konsekvens av övergången till linjär avskrivning är att föreningen uppvisar ett negativt rörelseresultat när avskrivningarna räknas in.

Föreningens ekonomi har varit god under 2015 med ett stort överskott i rörelsen. Detta har resulterat i ett starkt positivt kassaflöde och vi har amorterat 704024 SEK utöver amortering enligt ekonomisk plan på 95000 SEK/år.

Då det långsiktiga underhållsbehovet enligt vår underhållsplan är väsentligt lägre än rörelsens överskott står föreningen väl rustad för att i framtiden möta både underhållsbehov samt att minska föreningens lånekostnader.

Två städdagar har genomförts tillsammans med vår grannförening Östra Saltsjön för skötsel och städning av den gemensamma innergården.

Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön ingår som en delägare i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) och boende i Brf Västra Saltsjön ingår i samfällighetens styrelse.

SQSF:s uppgift är att förvalta ett antal gemensamhetsanläggningar, som tunnel, kaj, sopsugsystem,

My
Sth

garage, ledningsnät för vatten och avlopp, miljöstation, planteringar etc.

Nacka Kommun har tagit ett inriktningsbeslut att övertaga ägandet av områdets tunnel och kajparti.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	2 519 856	2 519 842
Hyror och övriga intäkter	579 623	526 696
Kostnader exkl avskrivningar	-2 440 710	-2 448 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	658 769	598 180
 Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	 15 794	 169 222
 Kassaflöde från den löpande verksamheten	 674 563	 767 402
Årets amorteringar	-799 024	-395 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	83 600
 Förändring likvida medel	 -124 461	 456 002
 Likvida medel vid årets början	 1 200 636	 744 634
Likvida medel vid årets slut	1 076 175	1 200 636

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

S. My
shl

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (58) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 2 (2) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 940,97	2 824,72	2 837,62	2 819,81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-641,89	-691,08	280,41	67,42
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	658,77	531,16	473,63	248,56
Soliditet (%)	78,07	77,77	77,68	77,41
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,96	3,20	3,46
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 563,00	10 805,00	10 925,00	11 061,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	55,94	57,22	57,86	79,26
Fastighetens belåningsgrad	21,40	21,71	21,79	22,05
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	765,00	765,00	765,00	765,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

My
St

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-622 004
årets förlust	-641 892
	-1 263 896

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	-1 374 896
	-1 263 896

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

S my
eth

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 940 968	2 824 722
Övriga rörelseintäkter		157 328	218 206
Summa rörelseintäkter		3 098 296	3 042 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 270 141	-1 192 184
Övriga externa kostnader	3	-176 984	-157 057
Personalkostnader och arvoden	4	-63 081	-40 121
Avskrivningar		-1 300 660	-1 300 660
Summa rörelsekostnader		-2 810 866	-2 690 022
Rörelseresultat		287 430	352 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 182	15 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 504	-1 058 996
Summa finansiella poster		-929 322	-1 043 986
Resultat efter finansiella poster		-641 892	-691 080
Årets resultat		-641 892	-691 080

S My
HL

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

161 259 764

162 560 424

Summa materiella anläggningstillgångar

161 259 764

162 560 424

Summa anläggningstillgångar

161 259 764

162 560 424

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

30

Övriga fordringar

6

1 134 027

1 260 147

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

202 587

236 401

Summa kortfristiga fordringar

1 336 614

1 496 578

Summa omsättningstillgångar

1 336 614

1 496 578

SUMMA TILLGÅNGAR

162 596 378

164 057 002

3 my
[Signature]

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

127 160 000

127 160 000

Fond för yttre underhåll

1 043 280

932 280

Summa bundet eget kapital

128 203 280

128 092 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-622 004

180 075

Årets resultat

-641 892

-691 080

Summa fritt eget kapital

-1 263 896

-511 005

Summa eget kapital

126 939 384

127 581 275

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

34 594 450

35 497 498

Summa långfristiga skulder

34 594 450

35 497 498

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

199 024

95 000

Leverantörsskulder

257 057

216 886

Skatteskulder

82 828

82 212

Övriga skulder

-2 701

18 454

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

526 336

565 677

Summa kortfristiga skulder

1 062 544

978 229

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

162 596 378

164 057 002

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts
för egna skulder*

Fastighetsinteckningar

38 000 000

38 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

✓ my
HL

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 519 856	2 519 842
P-plats och garage	421 112	304 880
	2 940 968	2 824 722

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	119 714	109 051
Trädgårdsskötsel	0	2 149
Städdagar kostn i samband med	469	0
Hyra av entrémattor	20 937	20 688
Snöröjning/sandning	31 948	23 424
Hisskostnader	31 801	26 787
Portar	0	2 598
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	1 422
Radonmätning	3 585	0
Inköp av parkeringstjänster	41 227	0
Gemensamhetsanläggning	270 447	295 145
Reparationer	24 030	15 175
Planerat underhåll (samlingsk)	45 760	0
Trädgård och utemiljö	239	150
El	148 422	166 724
Värme	313 303	322 019
Vatten och avlopp	120 861	112 775
Försäkringskostnader	33 990	32 999
Kabel-tv	6 216	6 218
Bredband	49 704	49 679
Förbrukningsmaterial	7 490	5 182
Öresutjämning	-2	-1
	1 270 141	1 192 184



Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	17 180	17 172
Fastighetsavgift	23 598	23 104
Fast.skatt/avgift ändrad tax	1 774	1 774
Fast telefoni	9 364	6 307
Hemsida	310	259
Porto	2 375	2 262
Föreningsgemensamma kostnader	6 406	2 841
Revisionsarvode	26 375	19 125
Ekonomisk förvaltning	79 960	77 213
Bankkostnader	2 000	1 497
Underhållsplan	3 591	2 625
Övriga poster	4 051	2 878
	176 984	157 057

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	48 000	32 856
Sociala avgifter	15 081	7 265
	63 081	40 121

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Ingående avskrivningar	-2 399 576	-1 098 916
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 700 236	-2 399 576
Utgående redovisat värde	161 259 764	162 560 424

Not 6 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	57 852	59 400
Övriga poster	0	112
Avräkningskonto förvaltare	1 076 175	1 200 635
	1 134 027	1 260 147



Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 388	33 990
Förutbetald kabel-TV	1 556	1 554
Förutbetalt bredband	12 426	12 426
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 250	21 926
Förutbetald samfällighetsavgift	59 654	59 654
Förutbetald vattenkostnad	30 321	28 908
Förutbetalda medlemsavgifter	5 020	0
Upplupna hyror/avgifter	34 972	77 943
	202 587	236 401

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 160 000	932 280	180 075	-691 080
Disposition av föregående års resultat:		111 000	-802 080	691 080
Årets resultat				-641 892
Belopp vid årets utgång	127 160 000	1 043 280	-622 005	-641 892

Not 9 Skulder till kreditinstitut

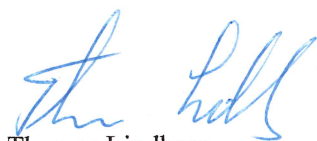
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	0,9	2016-02-29	9 698 476	10 102 500
Stadshypotek	2,71	2018-03-01	11 050 000	11 050 000
Stadshypotek	4,19	2016-06-30	11 344 998	11 439 998
Stadshypotek	0,8	2016-01-13	2 700 000	3 000 000
Avgår kortfristiga del av lånet			-199 024	-95 000
			34 594 450	35 497 498

5 milj
JHL

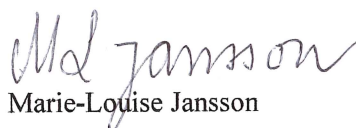
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	143 535	156 285
Upplupna styrelsearvoden	64 248	48 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 212	15 082
Ber arvode för revision extern	15 250	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	216 326	196 487
Upplupna elkostnader	14 061	17 050
Upplupna värmekostnader	44 411	47 829
Upplupna kostnader för parkeringstjänster	3 293	0
Upplupna GA kostnader	0	44 831
Upplupna kostnader för snöröjning	0	8 957
Upplupna reparationskostnader	0	11 156
	526 336	565 677

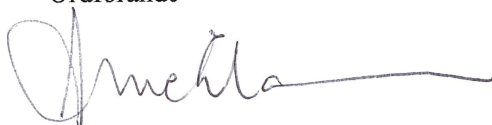
Nacka den 26/4.....2016



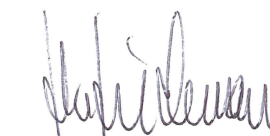
Thomas Lindberg
Ordförande



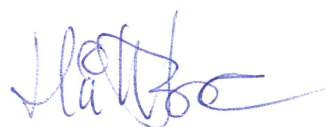
Marie-Louise Jansson



Arne Erlandsson



Florian von Tiedeman



Håkan Brandt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön, org. nr 769601-8717

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2015.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-05-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor