



Årsredovisning 2019



Brf Västra Saltsjön

Org nr 769601-8717

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket i november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:59 i Nacka kommun.
Inflytning 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 Gjensidige.

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är år 2019 1377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång år 2019 ett taxeringsvärde på 77 000 000 kr, varav mark 26 000 000 kr och byggnad 51 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek-gruppen avseende teknisk förvaltning.

Med ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-tv, samt med Ownit gällande fibernät och IP-telefoni.

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 framtagen underhållsplan. Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften med 10 % från 1 januari 2017 och 5% från och med 1 januari 2019. Årsavgiften är 654/kvm år 2019.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Backman Anette Oké-Brådman Håkan Brandt Daniel Söderberg Claes Foberg
-----------	--

Suppleanter	Rolf Ahlin Per-Olov Bjurn Björn Jonsson Birgitta Carlström
-------------	---

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

Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Thomas Lindberg
Florian Von Tiedemann
Arne Erlandsson

Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Under året har utbyte av konverter skett i samtliga lägenheter i samarbete med Ownit.

Uppfräschning av plank och soffor/bänkar på innegården har genomförts.

Energideklaration genomförd under 2019.

Avtal tecknat med Habitek avseende snöskottning.

Upphandling av hjärtstartare till båda trapphusen har genomförts, installation under kvartal 1 2020.

Upphandling av större anslagstavlor och nya namnförteckningar i entréerna genomförd, installation under kvartal 1 2020.

Nytt fjärrvärmeavtal tecknat med Stockholm Exergi AB. Kompletterande temperaturavläsare installerade.

Vid två tillfällen har taken över entréerna i gränden mellan hotellet och 7:an skadats av backande varuleveransbilar vilket har medfört kostnader för självrisk.

Vi följer den sedan 2014 nya redovisningsseden avseende upprättande av bokslut enligt K2-reglerna samt linjär avskrivning på 100 år.

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

Fokus ligger numer på att uppvisa ett så starkt kassaflöde att det kort- och långsiktiga underhållsbehovet kan finansieras.

Föreningens ekonomi har varit god under 2019 med ett stort överskott i rörelsen. Detta har resulterat i ett starkt positivt kassaflöde och vi har amorterat mer än underhållsbehovet, under 2019 har föreningen amorterat 300.000 kronor utöver den stående amorteringen.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (58) medlemmar. Under året har 4 (8) medlemmar tillträtt samt 4 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (2) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 604	2 693	2 740	2 936
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-486	-483	-519	-581
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	814	818	782	720
Soliditet (%)	79,13	79,16	78,69	78,36
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	9 688	9 859	10 103	10 344
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	654	688	688	765

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.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 160 000	1 376 280	-2 697 249	-483 050	125 355 981
Disposition av föregående års resultat:		47 351	-530 401	483 050	0
Årets resultat				-486 497	-486 497
Belopp vid årets utgång	127 160 000	1 423 631	-3 227 650	-486 497	124 869 484

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 227 650
årets förlust	-486 497
	-3 714 147
behandlas så att till yttre fonden reserveras i ny räkning överföres	111 000
	-3 825 147
	-3 714 147

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 604 180	2 693 368
Övriga rörelseintäkter		238 908	193 013
Summa rörelseintäkter		2 843 088	2 886 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 326 445	-1 436 827
Övriga externa kostnader	4	-283 420	-243 862
Personalkostnader	5	10 849	-45 111
Avskrivningar		-1 300 660	-1 300 660
Summa rörelsekostnader		-2 899 676	-3 026 460
Rörelseresultat		-56 588	-140 079
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 909	-342 971
Summa finansiella poster		-429 909	-342 971
Resultat efter finansiella poster		-486 497	-483 050
Årets resultat		-486 497	-483 050

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	156 057 124	157 357 784
Summa materiella anläggningstillgångar		156 057 124	157 357 784
Summa anläggningstillgångar		156 057 124	157 357 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 338
Övriga fordringar	7	1 525 973	720 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	217 656	269 844
Summa kortfristiga fordringar		1 743 629	992 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		150	150
Summa kassa och bank		150	150
Summa omsättningstillgångar		1 743 779	992 972
SUMMA TILLGÅNGAR		157 800 903	158 350 756

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		1 423 631	1 376 280
Summa bundet eget kapital		128 583 631	128 536 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 227 650	-2 697 249
Årets resultat		-486 497	-483 050
Summa fritt eget kapital		-3 714 147	-3 180 299
Summa eget kapital		124 869 484	125 355 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	31 818 474	32 189 724
Summa långfristiga skulder		31 818 474	32 189 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	95 000	95 000
Leverantörsskulder		445 532	174 467
Skatteskulder		146 338	137 028
Övriga skulder		4 761	3 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	421 314	394 808
Summa kortfristiga skulder		1 112 945	805 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 800 903	158 350 756

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-486 497	-483 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 300 660	1 300 660
Förändring skatteskuld/fordran		9 417	2 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		823 580	820 228
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 338	-2 338
Förändring av kortfristiga fordringar		64 315	-114 426
Förändring av leverantörsskulder		271 065	18 275
Förändring av kortfristiga skulder		27 520	-106 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 188 818	614 918
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-371 250	-995 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-371 250	-995 000
Årets kassaflöde		817 568	-380 082
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		664 483	1 044 565
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 482 051	664 483

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 154 372	2 267 844
P-plats och garage	449 808	425 524
	2 604 180	2 693 368

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	120 731	142 178
Trivselåtgärder	0	2 075
Städkostnader	831	0
Hyra av entrémattor	22 790	21 872
Snöröjning/sandning	57 342	39 510
Serviceavtal	13 946	21 789
Hisskostnader	31 168	37 100
Inköp av parkeringstjänster	44 730	39 127
Gemensamhetsanläggning 1	302 340	230 291
Gemensamhetsanläggning 2	6 367	66 546
Reparationer	10 509	73 535
Hissreparationer	2 722	0
Trädgårdsskötsel	2 314	0
Planerat underhåll	37 389	63 649
Fastighetsel	191 410	199 061
Uppvärmning	334 820	301 147
Vatten och avlopp	79 781	101 744
Försäkringskostnader	42 347	40 448
Kabel-tv	9 905	6 546
Bredband	11 286	49 909
Förbrukningsinventarier	866	0
Förbrukningsmaterial	2 851	301
	1 326 445	1 436 828

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	25 080	18 122
Fastighetsavgift	52 326	50 806
Telefoni	9 307	12 596
Hemsida	401	386
Porto	5 222	3 216
Föreningsstämma/medlemsmöten	30 428	18 821
Revisionsarvode	42 440	24 750
Ekonomisk förvaltning	83 987	86 000
Bankkostnader	3 940	2 950
Underhållsplan	11 602	11 352
Övriga poster	18 687	14 862
	283 420	243 861

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	791	38 000
Sociala avgifter*	-11 640	7 111
	-10 849	45 111

*Negativitet för att uppluppet arvode har varit för högt föregående år.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Ingående avskrivningar	-7 602 216	-6 301 556
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 902 876	-7 602 216
Utgående redovisat värde	156 057 124	157 357 784

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	44 072	58 536
Skattefordran	0	107
Skadeersättning Gjensidige	0	-2 337
Avräkningskonto förvaltare	1 481 901	664 334
	1 525 973	720 640

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	44 860	42 347
Kabel-TV	0	1 671
Bredband	0	11 286
Ekonomisk förvaltning	23 734	23 095
Samfällighetsavgift	94 797	117 709
Vattenkostnad	0	25 529
Medlemsavgifter	5 220	0
Upplupna hyror/avgifter	49 044	46 536
Övrigt	0	1 671
	217 655	269 844

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,82	2020-10-28	1 200 000	1 200 000
SEB	1,03	2021-12-28	8 998 476	8 998 476
SEB	1,03	2020-06-28	6 691 250	6 762 500
SEB	0,85	2021-07-28	3 973 748	4 273 748
Stadshypotek	1,100	2022-03-01	11 050 000	11 050 000
Avgår kortfristiga del av lånet			-95 000	-95 000
			31 818 474	32 189 724

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	82 216	30 253
Styrelsearvoden	40 000	79 128
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 500	33 494
Beräknat arvode för revision extern	25 000	7 760
Elkostnader	18 254	20 177
Värmekostnader	46 572	25 556
GA kostnader	0	937
Kostnader för fastighetsskötsel	8 415	16 806
Hiss besiktning	0	3 434
Upplupna kostnader för snöröjning	0	6 597
Förutbetalda avgifter och hyror	188 258	170 666
	421 215	394 808

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars 2020 har ytterligare extraamortering på föreningens banklån gjorts med 400.000 kronor.

Nacka den.....2020

Christer Backman

Håkan Brandt

Daniel Söderberg

Anette Oké-Brådman

Claes Foberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor