

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Västra Saltsjön**

769601-8717

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## **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**

Entreprenaden godkändes 2006-04-07.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:59 i Nacka kommun.

Inflyttning i fastigheten skedde den 12 och den 19 januari 2006.

Föreningens fastighet består av 38 bostadslägenheter med följande fördelning.

- 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.

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång 2009 ett taxeringsvärde på 53 400 000 kr, varav mark 9 400 000 kr och byggnad 44 000 000 kr.

Fastigheten var under år 2009 fullvärdeförsäkrad hos If. Fr.o.m 2010-01-01 är den fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning och med MFS Fastighetsservice avseende teknisk förvaltning.

Med Com hem finns avtal tecknat gällande kabel-tv, samt med Ownit gällande fibernät.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets utgång 58 (58) medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio (sex) överlåtelser skett.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,25	4,37	4,04
Lån per kvm bostadsyta	11 283	11 319	11 500
Lån i förhållande till tax värde %	69,60	69,82	70,94
Fastighetens belåningsgrad %	22,45	22,5	22,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	721	699	673

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till förenings balansomslutning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under mars månad bildades Saltsjöqvarns samfällighetsförening för gemensam förvaltning av gemensamma anläggningar inom området. Boende i bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön ingår i samfällighetens styrelse. Föreningen kommer successivt att överta gemensamhetsanläggningar från NCC allteftersom de blir färdigställda.

Utsmyckningen av våra trapphus har färdigställts med ett antal fotografier från området och spotbelysning av fotografierna har installerats.

Information om och rutiner för brandskydd har utarbetats.

Besiktning av fastighetens fasader i enlighet med den av NCC utställda fasadgarantin har utförts. En julfest hölls i början av december i föreningslokalen och två städdagar har genomförts tillsammans med vår grannförening Östra Saltsjön för skötsel och städning av den gemensamma innergården.

En genomgång av föreningens avtal med externa parter har påbörjats och kommer att fortsätta under 2010. Hittills har avtal för teknisk förvaltning, föreningens försäkringar, driftkostnader för innergård, bastu, tvättstuga, gemensamhetslokal samt avtal för snöröjning igångsatts.

I november inträffade ett stopp i den ifrån fastigheten utgående avloppsstammen, vilket resulterade i att spillvatten steg ur golvbrunnarna i de tre lägenheterna på bottenplanet. Två av dessa lägenheter evakuerades för torkning inför reparation av skadorna. Styrelsen har låtit genomföra filmning av fastighetens avloppsnät som ett första steg för att identifiera åtgärder avsedda att förhindra att detta upprepas.

#### 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

Föreningen ingår även i en gemensamhetsanläggning bestående av garage förlagt under markytan.

Bastu, gemensamhetslokal, tvättstuga samt innergård samförvaltas med de två närliggande bostadsrättsföreningar.

### **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.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-06-01 haft följande sammansättning:

Thomas Lindberg	Ordförande
Magnus Ellergård	Sekreterare
Tommy Lindberg	El, internet, TV, ekonomi
Florian von Tiederman	Information, hemsida
Björn Behm	Fasad, nycklar
Peter Rydja	Lån
Christer Johansson	Garage, teknik
Marie Louise Jansson	Trivsel, trädgård
Magnus Karlsson	Brandskydd

Styrelsen har under året haft åtta st protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Christer Sahlberg

### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-02-02.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2009 till 37 167 500 kr, fördelat på tre lån, två hos Nordea och ett hos Östgötabanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Föreningens ekonomiska ställning per 2009-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-70 608
årets vinst	258 541
	<b>187 933</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	103 000
i ny räkning överföres	84 933
	<b>187 933</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 375 364	2 306 232
Hysesintäkter garage		267 975	287 876
Övriga rörelseintäkter	1	217 015	172 730
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 860 354</b>	<b>2 766 838</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-64 328	-31 373
Driftskostnader	3	-1 154 294	-1 137 309
Administrationskostnader	4	-101 940	-113 246
Personalkostnader	5	-40 190	-49 751
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 360 752</b>	<b>-1 331 679</b>
Avskrivning byggnad	6	-144 912	-132 836
Avskrivningar övrigt		-20 850	-20 850
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-165 762</b>	<b>-153 686</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 333 840</b>	<b>1 281 473</b>
Ränteintäkter		4 559	21 372
Räntebidrag		131 296	183 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 209 960	-1 650 940
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 074 105</b>	<b>-1 445 752</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>259 735</b>	<b>-164 279</b>
Inkomstskatt		-1 194	-5 978
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>258 541</b>	<b>-170 257</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	120 361 492	120 506 404
Mark	7	44 200 000	44 200 000
Bredband		41 700	62 550
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 603 192</b>	<b>164 768 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 603 192</b>	<b>164 768 954</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		160	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	133 894	178 362
Avräkningskonto förvaltare		787 962	534 253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>922 016</b>	<b>712 775</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		50 167	50 168
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>50 167</b>	<b>50 168</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>972 183</b>	<b>762 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 575 375</b>	<b>165 531 897</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>9</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		127 160 000	127 160 000
Föreningens fond för yttre underhåll		385 280	253 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 545 280</b>	<b>127 413 280</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-70 608	231 649
Årets resultat		258 541	-170 257
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>187 933</b>	<b>61 392</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 733 213</b>	<b>127 474 672</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	37 072 500	37 191 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 072 500</b>	<b>37 191 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	95 000	95 000
Leverantörsskulder		151 716	132 517
Skatteskulder		7 172	12 247
Övriga skulder	11	16 443	82 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	499 331	543 477
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>769 662</b>	<b>865 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 575 375</b>	<b>165 531 897</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## **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.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

### **Avskrivningsprinciper**

#### **Byggnad**

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Avskrivning på byggnad sker enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter succesivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter ca 70 år.

#### **Mark**

Avskrivs ej. Eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### **Inventarier**

Inventarier med ett ursprungligt anskaffningsvärde understigande 10 000 SEK kostnadsförs vid inköp och avskrivs ej.

Inventarier med ett ursprungligt anskaffningsvärde överstigande 10 000 SEK avskrivs linjärt över fem år.

## Noter

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Elavgifter	152 120	172 470
Krav	0	160
Betalningspåminnelse	0	100
Återföring reserverade kostnader	64 895	0
	<b>217 015</b>	<b>172 730</b>

### 2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hiss, besiktning	3 647	-1 535
Hiss, serviceavtal	17 832	13 095
Löpande reparationer	42 849	18 697
Trädgårdskostnader	0	1 116
	<b>64 328</b>	<b>31 373</b>

### 3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	97 968	94 802
Snöröjning/sandning	0	363
Städning Entreprenad	19 436	19 186
Gemensamhetsanläggni	302 769	309 025
El	192 867	204 574
Uppvärmning	341 243	327 307
Vatten	79 674	87 279
Fastighetsförsäkring	32 848	26 626
Kabel-TV/Bredband	63 268	62 984
Lokalhyra	1 250	1 875
Förbrukningsinvent.	13 745	0
Förbrukningsmaterial	726	3 288
Självrisk	8 500	0
	<b>1 154 294</b>	<b>1 137 309</b>

**4 Administrationskostnader exkl. arvoden**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kreditupplysning	1 614	1 250
Telefon & porto	10 548	9 198
IT-kostnader	284	139
Revisionsarvode	26 579	30 250
Arvode förvaltning	51 947	49 750
Ek.förv.,uppdrag utö	0	1 200
Övr administrationsk	6 447	2 959
Övr främmande tjänst	3 121	17 100
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	<b>101 940</b>	<b>113 246</b>

**5 Personalkostnader inkl. arvoden**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Styrelsearvode	34 002	34 000
Sociala kostn arvode	6 188	10 351
Utbildning	0	5 400
	<b>40 190</b>	<b>49 751</b>

**6 Byggnad**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	120 760 000	120 760 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 760 000</b>	<b>120 760 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-253 596	-120 760
Årets avskrivningar	-144 912	-132 836
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-398 508</b>	<b>-253 596</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 361 492</b>	<b>120 506 404</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	<b>53 400 000</b>	<b>53 400 000</b>

<b>7 Mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	44 200 000	44 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 200 000</b>	<b>44 200 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 200 000</b>	<b>44 200 000</b>

<b>8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Telia	1 317	1 197
If fastighetsförsäkring	0	29 048
If hemförsäkring	0	3 800
Com hem	2 230	2 267
UBC	18 707	13 594
Ownit	13 539	13 566
Upplupna hyresinkomster	67 465	72 000
Upplupna räntebidrag	30 636	42 890
	<b>133 894</b>	<b>178 362</b>

**9 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	127 160 000	253 280	231 649	-170 257
Disposition av föregående års resultat:				
Årets resultat		132 000	-302 257	170 257
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 160 000</b>	<b>385 280</b>	<b>-70 608</b>	<b>258 541</b>

**10 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Nordea, rörlig 3 mån, ränta 1,48% 091231 ff 100224	10 900 000	10 900 000
ÖEB, ränta 4,05%, ff 090630	0	11 400 000
ÖEB, ränta 4,31%, ff 110706	14 867 500	14 986 250
Nordea, rörlig 3 mån, ränta 1,48% 091231, ff 100224	11 400 000	0
Avgår kortfristig del av skuld	-95 000	-95 000
	<b>37 072 500</b>	<b>37 191 250</b>

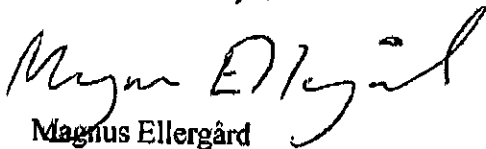
**11 Övriga skulder**

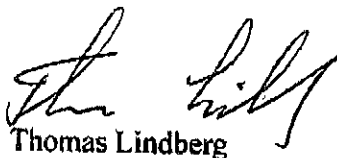
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Skuld NCC AB	0	64 894
Momsskuld	16 443	17 840
	<b>16 443</b>	<b>82 734</b>

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

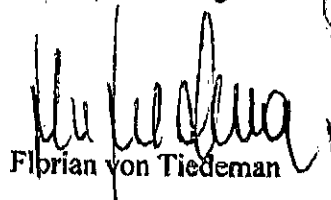
	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna rev.arvoden		
Upplupna styrelsearv	25 634	20 000
Upplupna soc.avgift	20 500	31 496
Upplupna utg.räntor	6 300	10 078
Förskottsbetalda avgifter & hyror	32 622	28 289
Gemensamhetsanläggning	215 649	225 538
Inloppet - fastighetsskatt	100 978	185 572
Ej	22 623	22 729
Vatten	22 728	19 775
Reparationer	39 837	0
	12 460	0
	<b>499 331</b>	<b>543 477</b>

Nacka den 20/4 2010

  
Magnus Ellergård

  
Thomas Lindberg

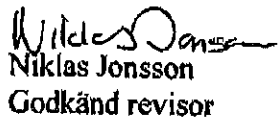
  
Tommy Lindberg

  
Florian von Tiedeman

  
Björn Behm

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2010  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön

Org nr 769601-8717

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/5 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor