

Årsredovisning

för

Brf Västra Saltsjön

769601-8717

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, 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 mark under nyttjanderätt 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 2008 ett taxeringsvärde på 53 400 000 kr, varav mark 9 400 000 kr och byggnad 44 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

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 gäller fibernät.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 58 (61) medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (fem) överlåtelser skett till ett snittpris av 44 719 kr/kvm (50 451 kr/kvm).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal

	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	4,37	4,04
Lån per kvm bostadsyta	11 319	11 500
Lån i förhållande till tax värde %	69,82	70,94
Fastighetens belåningsgrad %	22,5	22,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	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 genomfördes garantibesiktningen. En restlista med återstående fel upprättades och har åtgärdats av NCC. Efter besiktningen och åtgärderna har nu föreningen formellt övertagit fastigheten.

Styrelsen beslöt i början på året att beställa en energideklaration för fastigheten, vilken enligt ny lagstiftning skulle vara utförd innan 2008 års utgång. Deklarationen, som visar att fastigheten har en låg energiförbrukning, finns nu uppsatt i båda trapphusen.

Ett elektriskt fel, som resulterade i överspänning i drabbade lägenheter, inträffade under året. Elentreprenören har åtgärdat felet genom att byta en kopplingsplint ("nollplinten") i samtliga lägenheters elcentraler.

Under året har upplupna kostnader från inflyttningen i januari 2006 för gemensamhetsanläggningarna samt för fastighetens vattenförbrukning betalats till NCC. Styrelsen hade tidigare reserverat medel för denna betalning för att undvika belastning på föreningens likviditet.

Under hösten genomfördes en gemensam städdag med brf Östra Saltsjön, som avslutades med en uppskattad "hemlagad supe" i föreningslokalen.

En gemensam arbetsgrupp med brf Östra Saltsjön har arbetat med områdets trafikfrågor och bl a haft kontakt med Nacka kommun, NCC och blivande hotelloperatören.

Som redovisas nedan beslöt styrelsen att göra en extra amortering på 500 000 kr på föreningens lån i maj 2008

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att ingå i minst tre gemensamhetsanläggningar som är gemensamma för ett flertal fastigheter i Saltsjöqvarn. De förväntas bestå av körvägar inklusive tunnel, gästparkering, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, park, grönområde, planteringar, lekplatser, miljöstation, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattensavlopp och sprinkler- och kallvatten, sopsugsanläggning samt serviceproviderrum och tomrör för fiberoptik. Föreningens fastighet förväntas ingå i en gemensamhetsanläggning bestående av garage förlagt

under markytan. Sicklaön 37:59 beräknas erhålla 38 st parkeringsplatser, gemensamhetslokal med bastu och tvättstuga samt innergård.

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 2008-06-02 haft följande sammansättning:

Thomas Lindberg	Ledamot
Tommy Lindberg	Ledamot
Magnus Ellergård	Ledamot
Florian von Tiederman	Ledamot
Björn Behm	Ledamot
Peter Rydja	Suppelant
Christer Johansson	Suppleant
Pernilla Sjöstrand	Suppelant
Sara Wetterling	Suppleant

Styrelsen har under året haft nio 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 2008-12-31 till 37 286 250 kr, fördelat på tre lån ett hos Nordea och de två övriga hos Östgötabanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Föreningen har gjort en extra amortering på 500 000 kr i maj 2008 på lånet hos Nordea.

Föreningens ekonomiska ställning per 2008-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

MS

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	231 649
årets förlust	- 170 257
	61 392

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	132 000
i ny räkning överföres	-70 608

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 306 232	2 217 540
Hysesintäkter	1	287 876	329 805
Övriga rörelseintäkter	2	172 730	270 503
Summa nettoomsättning		2 766 838	2 817 848
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-31 373	-6 211
Driftskostnader	4	-1 137 309	-962 226
Administrationskostnader	5	-113 246	-100 144
Personalkostnader	6	-49 751	-52 342
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 331 679	-1 120 923
Avskrivning byggnad	7	-132 836	-89 093
Avskrivningar övrigt		-20 850	-20 850
Summa avskrivningar		-153 686	-109 943
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 281 473	1 586 982
Ränteintäkter		21 372	22 393
Räntekostnader		-1 641 270	-1 529 473
Räntebidrag		183 816	270 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 670	-490
Summa kapitalnetto		-1 445 752	-1 236 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164 279	350 028
Inkomstskatt		-5 978	51 158
ÅRETS RESULTAT		-170 257	401 186

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	120 506 404	120 639 240
Mark	8	44 200 000	44 200 000
Bredband		62 550	83 400
Summa materiella anläggningstillgångar		164 768 954	164 922 640
Summa anläggningstillgångar		164 768 954	164 922 640
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		160	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	178 362	198 292
Avräkningskonto förvaltare		534 253	929 971
Summa kortfristiga fordringar		712 775	1 128 263
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		50 168	510 106
Summa kassa och bank		50 168	510 106
Summa omsättningstillgångar		762 943	1 638 369
SUMMA TILLGÅNGAR		165 531 897	166 561 009

23

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		127 160 000	127 160 000
Föreningens fond för yttre underhåll		253 280	121 280
Summa bundet eget kapital		127 413 280	127 281 280
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		231 649	-37 536
Årets resultat		-170 257	401 186
Summa fritt eget kapital		61 392	363 650
Summa eget kapital		127 474 672	127 644 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	37 191 250	37 786 250
Summa långfristiga skulder		37 191 250	37 786 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	95 000	95 000
Leverantörsskulder		132 517	91 798
Skatteskulder		12 247	207 283
Övriga skulder	12	82 734	64 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	543 477	670 854
Summa kortfristiga skulder		865 975	1 129 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 531 897	166 561 009
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
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.

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

Avskrives 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 Hyresintäkt garage

	2008	2007
Hyresintäkt garage	287 876	329 805

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Elavgifter	172 470	218 502
Krav	160	160
Betalningspåminnelse	100	150
Övriga intäkter	0	51 691
	172 730	270 503

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Hiss, besiktning	-1 535	3 070
Hiss, serviceavtal	13 095	2 579
Löpande reparationer	18 697	562
Trädgårdskostnader	1 116	0
	31 373	6 211

M

4 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	94 802	83 908
Snöröjning/sandning	363	506
Städning Entreprenad	19 186	18 937
Gemensamhetsanläggning	309 025	187 000
El	204 574	120 597
Uppvärmning	327 307	340 086
Vatten	87 279	103 000
Sophämtning	0	38 000
Fastighetsförsäkring	26 626	31 293
Kabel-TV/Bredband	62 984	26 580
Lokalhyra	1 875	0
Förbrukningsinvent.	0	5 381
Förbrukningsmaterial	3 288	6 938
	1 137 309	962 226

5 Administrationskostnader exkl. arvoden

	2008	2007
Kreditupplysning	1 250	1 000
Telefon & porto	9 198	10 193
IT-kostnader	139	138
Revisionsarvode	30 250	9 750
Arvode förvaltning	49 750	51 250
Ek.förv.,uppdrag utö	1 200	0
Övr administrationsk	2 959	625
Övr främmande tjänst	17 100	25 788
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	113 246	100 144

6 Personalkostnader inkl. arvoden

	2008	2007
Styrelsearvode	34 000	34 000
Sociala kostn arvode	10 351	10 092
Utbildning	5 400	8 250
	49 751	52 342

7 Byggnad

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	120 760 000	120 760 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 760 000	120 760 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-120 760	-31 667
Årets avskrivningar	-132 836	-89 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 596	-120 760
Utgående redovisat värde	120 506 404	120 639 240
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	53 400 000	53 400 000

8 Mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 200 000	44 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 200 000	44 200 000
Utgående redovisat värde	44 200 000	44 200 000

M

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Telia	1 197	590
If fastighetsförsäkring	29 048	30 386
If hemförsäkring	3 800	3 800
Com hem	2 267	2 180
UBC	13 594	14 003
Ownit	13 566	13 566
Upplupna hyresinkomster	72 000	72 496
Upplupna räntebidrag	42 890	61 271
	178 362	198 292

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 160 000	121 280	-37 536	401 186
Disposition av föregående års resultat		132 000	269 186	-401 186
Årets resultat				-170 257
Belopp vid årets utgång	127 160 000	253 280	231 650	-170 257

11 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Nordea 3978 84 77135 rörlig ränta 3,82 % 081231	10 900 000	11 400 000
ÖEB 1297-01-03931, ränta 4,05%, ff 090630	11 400 000	11 400 000
ÖEB 1297-01-03958, ränta 4,31%, ff 110706	14 986 250	15 057 500
Avgår kortfristig del av skuld	-95 000	-71 250
	37 191 250	37 786 250

Föreningen har gjort en extra amortering av lånet hos Nordea med 500 000 kr i maj 2008.

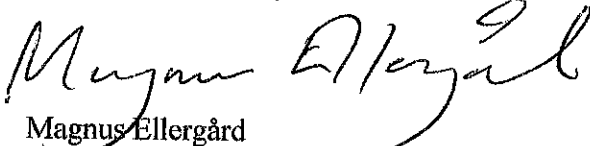
12 Övriga skulder

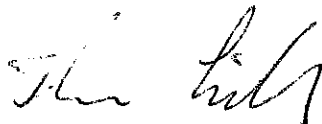
	2008-12-31	2007-12-31
Skuld NCC AB	64 894	64 894
Moms, redovisningskontot dec 2008	17 840	0
	82 734	64 894

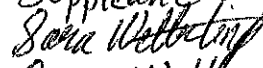
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna rev.arvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearv	31 496	18 432
Upplupna soc.avgift	10 078	6 012
Upplupna utg.räntor	28 289	36 687
Förskottsbet. intäkt	225 538	166 348
Gemensamhetsanläggning	185 572	169 463
Inloppet - fastighetsskatt	22 729	0
El	19 775	15 851
Övriga upplupna kostnader	0	238 061
	543 477	670 854

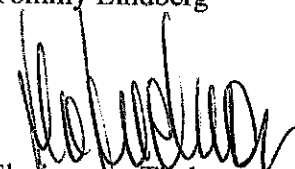
Nacka den 19 maj 2009


Magnus Ellergård

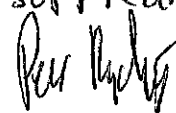

Thomas Lindberg

Suppleant

Sara Wetterling

för Tommy Lindberg

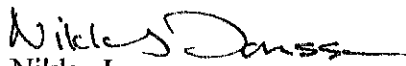

Florian von Tiedeman

457 Björn Behm

Suppleant

PETER RYDJA

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2009
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

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 2008. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2009



Niklas Jonsson
Godkänd revisor