

Årsredovisning

för

Brf Västra Saltsjön

769601-8717

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 2007 utgång 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 Ek För 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 61 medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

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

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal

	2007
Genomsnittlig skuldränta %	4,04
Lån per kvm bostadsyta	11 500
Lån i förhållande till tax värde %	70,94
Fastighetens belåningsgrad %	22,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	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

Vid ordinarie föreningsstämman 20070604 så avgick NCC:s styrelserepresentanter och en styrelse med enbart boende i Västra Saltsjön valdes.

Styrelsen har under verksamhetsåret etablerat rutiner, utvecklat en modell för styrning av föreningens ekonomi samt tagit fram en underhållsplan för fastigheten.

Efter beslut på föreningsstämman har fibernätet i fastigheten aktiverats och bredband levereras sedan augusti 2007 till alla lägenheter.

En lång följd av inbrott i garaget under våren och sommaren föranledde mycken aktivitet för styrelsen samt för garagegruppen. Efter sommaren installerades en ny garageport samt ett nytt inpasseringssystem.

Redan 2006 noterades att golven i flertalet lägenheter i uppgång Saltsjöqvarns Kaj 5 var behäftade med allvarliga fel och brister, som ojämnheter, svikt och knarrande oljud. Under augusti 2007 byttes golven ut av tillverkaren.

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 2007-06-04 haft följande sammansättning:

Tommy Lindberg	Ledamot
Magnus Ellergård	Ledamot
Thomas Lindberg	Ledamot
Florian von Tideman	Ledamot
Stefan Kjellström	Ledamot

Anders Burén	Suppelant
Björn Behm	Suppleant
Peter Rydja	Suppelant
Christina Hoffman Orlich	Suppleant

Styrelsen har under året haft nio st protokollförda sammanträden.

Valberedning

Christer Sahlberg

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Robert Holm som huvudansvarig.

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2007-12-31 till 37 881 250 kr, fördelat på tre lån ett hos Nordea och övriga hos Östgötabanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-37 536
årets vinst disponeras så att	401 186
	363 650

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	132 000
i ny räkning överföres	231 650
	363 650

Föreningens ekonomiska ställning per 2007-12-31 redovisas i efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 217 540	724 680
Hysesintäkter		329 805	137 555
Övriga rörelseintäkter	1	270 503	294 522
Summa nettoomsättning		2 817 848	1 156 757
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-6 211	-9 223
Driftskostnader	3	-962 226	-295 142
Administrationskostnader	4	-100 144	-41 612
Personalkostnader	5	-52 342	-19 577
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 120 923	-365 554
Avskrivning byggnad	6	-89 093	-31 667
Avskrivningar övrigt		-20 850	0
Summa avskrivningar		-109 943	-31 667
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 586 982	759 536
Ränteintäkter		22 393	2 422
Räntekostnader		-1 529 473	-502 563
Räntebidrag		270 616	131 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490	-944
Summa kapitalnetto		-1 236 954	-369 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		350 028	389 748
Inkomstskatt	7	51 158	-373 284
ÅRETS RESULTAT		401 186	16 464

Avräkning har skett med NCC 2006-08-31, resultaträkningen omfattar endast intäkter och kostnader för perioden 2006-09-01--2006-12-31.

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	120 639 240	120 728 333
Mark	8	44 200 000	44 200 000
Bredband		83 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		164 922 640	164 928 333
Summa anläggningstillgångar		164 922 640	164 928 333
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	600
Hyses- och avgiftsfordringar		0	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	198 292	355 987
Avräkningskonto förvaltare		929 971	1 771 537
Summa kortfristiga fordringar		1 128 263	2 128 164
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		510 106	-380
Summa kassa och bank		510 106	-380
Summa omsättningstillgångar		1 638 369	2 127 784
SUMMA TILLGÅNGAR		166 561 009	167 056 117

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		127 160 000	127 160 000
Föreningens fond för yttre underhåll		121 280	67 280
Summa bundet eget kapital		127 281 280	127 227 280
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-37 536	0
Årets resultat		401 186	16 464
Summa fritt eget kapital		363 650	16 464
Summa eget kapital		127 644 930	127 243 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	37 786 250	37 857 500
Summa långfristiga skulder		37 786 250	37 857 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	95 000	95 000
Leverantörsskulder		91 798	37 475
Skatteskulder		207 283	373 284
Övriga skulder	12	64 894	993 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	670 854	455 137
Summa kortfristiga skulder		1 129 829	1 954 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 561 009	167 056 117
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.

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.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Byggnad

Avskrivningar enligt av styrelsen fastlagd plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden följer annuitetsbaserad avskrivningsplan på 100 år.

Mark

Avskrivs ej. Eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier

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

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

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Elavgifter	218 502	44 566
Krav	160	0
Betalningspåminnelse	150	500
Enligt entreprenadko	0	248 856
Övriga intäkter	51 691	600
	270 503	294 522

2 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Hiss, besiktning	3 070	0
Hiss, serviceavtal	2 579	0
Löpande reparationer	562	7 973
Trädgårdskostnader	0	1 250
	6 211	9 223

3 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetskötsel	83 908	14 745
Snöröjning/sandning	506	338
Städning Entreprenad	18 937	4 721
Fastighetsförsäkring	31 293	9 350
Kabel-TV/Bredband	26 580	2 794
Förbruknings invent.	5 381	17 250
Förbrukningsmaterial	6 938	6 944
Gemensamhetsanläggning	187 000	60 000
Uppvärmning	340 086	115 000
Vatten	103 000	34 333
Sophämtning	38 000	12 667
El	120 597	17 000
	962 226	295 142

4 Administrationskostnader exkl. arvoden

	2007	2006
Kreditupplysning	1 000	0
Telefon & porto	10 193	2 932
IT-kostnader	138	138
Revisionsarvode	9 750	20 000
Arvode förvaltning	51 250	13 711
Övr administrationsk	625	806
Övr främmande tjänst	25 788	2 625
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	100 144	41 612

5 Personalkostnader inkl. arvoden

	2007	2006
Styrelsearvode	34 000	11 208
Bil-och reseersättni	0	223
Bilersättning, skpli	0	124
Sociala kostn arvode	11 059	3 513
Företagsstöd 5%	-967	-1 116
Utbildning	8 250	5 625
	52 342	19 577

6 Byggnad

	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	120 760 000	111 937 497
Inköp	0	11 511 503
Momsåterbäring	0	-2 689 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 760 000	120 760 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-31 667	0
Årets avskrivningar	-89 093	-31 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 760	-31 667
Utgående redovisat värde	120 639 240	120 728 333
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	6 400 000
	53 400 000	60 400 000

7 Inkomstskatt

Omprövning av taxeringsvärdet för 2006 innebar att skatten blev lägre än beräknad i bokslutet 2006, justering gjord i 2007 års bokslut.

	2007	2006
Inkomstskatt	51 158	-373 284

8 Mark

	2007-12-31	2006-12-31
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

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Telia	590	1 160
If fastighetsförsäkring	30 386	27 493
If hemförsäkring	3 800	3 800
Com hem	2 180	2 123
UBC	14 003	0
Ownit	13 566	0
Upplupna hyresinkomster	72 496	70 426
Upplupna räntebidrag	61 271	250 985
	198 292	355 987

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 160 000	67 280		16 464
Disposition av föregående års resultat		54 000	-37 536	-16 464
Årets resultat				401 186
Belopp vid årets utgång	127 160 000	121 280	-37 536	401 186

11 Skulder till kreditinstitut

	2007-12-31	2006-12-31
Nordea 3978 84 77135 rörlig ränta 4,186 % 071231	11 400 000	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	15 057 500	15 152 500
Avgår kortfristig del av skuld	-71 250	-95 000
	37 786 250	37 857 500

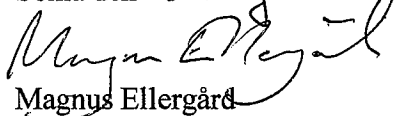
12 Övriga skulder

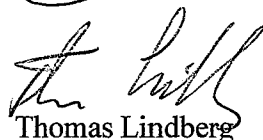
	2007-12-31	2006-12-31
Skuld NCC AB	64 894	984 216
Övriga kortfristiga skulder	0	9 761
	64 894	993 977

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsskötsel	7 628	7 500
Upplupna rev.arvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearv	18 432	0
Upplupna soc.avgift	6 012	3 730
Upplupna utg.räntor	36 687	4 167
Förskottsbet. intäkt	166 348	180 741
Gemensamhetsanläggning	169 463	60 000
Värme	40 898	115 000
Vatten	137 333	0
Sophämtning	50 667	0
El	15 851	17 000
Hiss service	1 535	0
Intersimsskulder	0	46 999
	670 854	455 137

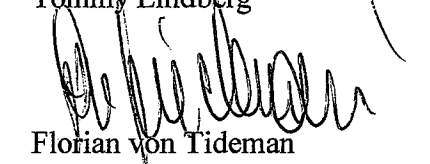
Solna den 6 maj 2008


Magnus Ellergård


Thomas Lindberg

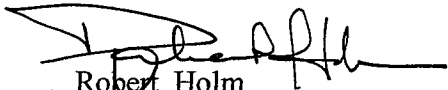

Stefan Kjellström


Tommy Lindberg


Florian von Tideman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2008-05-21
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad 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 år 2007. 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.

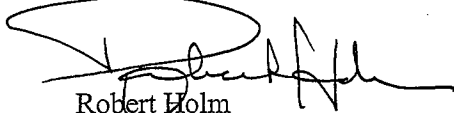
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de 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 därmed 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 21 maj 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm

Auktoriserad revisor