

# Årsredovisning

för

## **Brf Västra Saltsjön**

769601-8717

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## **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**

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.

- 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 2011 ett taxeringsvärde på 46 000 000 kr, varav mark 10 000 000 kr och byggnad 36 000 000 kr.

Fastigheten är 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 ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-tv, samt med Ownit gällande fibernät.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets utgång 57 (56) medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 3 (4) överlåtelser skett.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,96	3,08	3,25	4,37
Lån per kvm bostadsyta	11047	11 194	11 283	11 319
Lån i förhållande till tax värde %	79,10	80,16	69,60	69,82
Fastighetens belåningsgrad %	22,0	22,29	22,45	22,5
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	750	721	721	699

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2011

Närområdet har ytterligare förbättrats genom att en gångväg mot Finnbodaområdet har färdigställts under året.

Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön ingår som en delägare i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) och boende i föreningen ingår i samfällighetens styrelse. Vi har arbetat med SQSF bland annat med frågor om trafik på kajen, skötsel av vårt garage samt frågan om huvudmannaskapet för tunnel och kaj.

Föreningen har under året genomfört vissa smärre reparationer. Lägenhetsdörrarna har märkts med nationella lägenhetsregistrets nummer och märkning av postfacken har standardiserats. Styrelsen har antagit en policy för utemiljön. Som en uppföljning av stopp i avloppet år 2009 har en andra och avslutande filmning av avloppsstammen genomförts och visar att stammen är ren. Två städdagar har genomförts tillsammans med vår grannförening Östra Saltsjön för skötsel och städning av den gemensamma innergården. Föreningens ekonomi har varit så god att styrelsen beslutade om en extra amortering på 200000 SEK under året.

### 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 2011-05-30 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Thomas Lindberg	Ordförande
Florian von Tiederman	Styrelseledamot
Marie-Louise Jansson	Styrelseledamot
Arne Erlandsson	Styrelseledamot
Björn Behm	Styrelseledamot

#### Suppleanter:

Magnus Karlsson	Sekreterare
Christer Johansson	Teknik
Claes Foberg	Samfällighet
Tommy Lindberg	

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 2011 till 36 387 490 kr, fördelat på fyra lån, vilka är alla hos Handelsbanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Föreningens ekonomiska ställning per 2011-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	131 747
årets vinst	33 494
	<b>165 241</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	54 241
	<b>165 241</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 470 416	2 375 364
Hysesintäkter		357 713	291 744
Övriga rörelseintäkter	1	217 211	191 767
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 045 340</b>	<b>2 858 875</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-54 953	-195 086
Driftkostnader	3	-1 218 881	-1 098 355
Administrationskostnader	4	-106 705	-121 232
Personalkostnader	5	-51 026	-62 391
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 431 565</b>	<b>-1 477 064</b>
Avskrivning byggnad		-169 064	-156 988
Avskrivningar övrigt		-20 850	-20 850
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-189 914</b>	<b>-177 838</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 423 861</b>	<b>1 203 973</b>
Ränteintäkter		2 289	1 539
Räntebidrag		51 668	91 908
Räntekostnader		-1 443 757	-1 139 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567	-458
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 390 367</b>	<b>-1 046 159</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>33 494</b>	<b>157 814</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33 494</b>	<b>157 814</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	120 035 440	120 204 504
Mark	7	44 200 000	44 200 000
Bredband		0	20 850
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 235 440</b>	<b>164 425 354</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 235 440</b>	<b>164 425 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		248	1 805
Hyses- och avgiftsfordringar		0	165
Övriga fordringar		75 891	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	158 929	141 135
Klientmedelskonto UBC		918 274	826 312
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 153 342</b>	<b>971 176</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Danske bank		0	59
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>59</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 153 342</b>	<b>971 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 388 782</b>	<b>165 396 589</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		127 160 000	127 160 000
Föreningens fond för yttre underhåll		599 280	488 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 759 280</b>	<b>127 648 280</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		131 747	84 933
Årets resultat		33 494	157 814
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>165 241</b>	<b>242 747</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 924 521</b>	<b>127 891 027</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	36 482 498	36 777 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 482 498</b>	<b>36 777 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		71 250	95 000
Leverantörsskulder		375 221	132 798
Skatteskulder		18 680	19 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	516 612	480 906
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>981 763</b>	<b>728 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 388 782</b>	<b>165 396 589</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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**

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

### Övriga skulder

2011-12-31      2010-12-31

Momsskuld      152 120      18 164

### 1 Övriga rörelseintäkter

2011      2010

Elavgifter      213 669      180 228

Ersättning försäkringsskada      3 701      11 539

**217 370      191 767**

### 2 Reparationer och underhåll

2011      2010

Hiss, besiktning      2 268      2 209

Hiss, serviceavtal      23 054      16 168

Hiss, larmavtal      2 844      5 688

Reparationer hiss      0      3 694

Löpande reparationer      9 627      149 793

Trädgårdskostnader      4 891      17 534

Ventilation      12 269      0

**54 953      195 086**

### 3 Driftskostnader

2011      2010

Fastighetsskötsel      98 228      98 295

Snöröjning/sandning      72 091      41 791

Städning Entreprenad      19 624      19 634

Gemensamhetsanläggning      286 023      184 128

El      198 344      227 076

Uppvärmning      353 664      383 052

Vatten      27 792      45 334

Fastighetsförsäkring      28 227      26 974

Kabel-TV/Bredband      63 724      63 510

Lokalhyra      2 195      1 247

Förbrukningsinvent.      12 223      0

Förbrukningsmaterial      4 904      7 313

Inköp av Q-Park tjänster      51 842      0

**1 218 881      1 098 354**

#### 4 Administrationskostnader exkl. arvoden

	2011	2010
Kreditupplysning	523	449
Telefon & porto	13 561	11 074
IT-kostnader	258	259
Revisionsarvode	14 212	25 064
Arvode förvaltning	70 144	69 457
Ek.förv.,uppdrag utö	3 334	11 430
Övr externa tjänster	1 653	0
Föreningsavgifter	1 397	1 400
Bankkostnader	1 375	2 100
Städdagar kostn i samband med	248	0
	<b>106 705</b>	<b>121 233</b>

#### 5 Personalkostnader inkl. arvoden

	2011	2010
Styrelsearvode	40 002	47 894
Sociala kostn arvode	11 024	14 497
	<b>51 026</b>	<b>62 391</b>

#### 6 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-555 496	-398 508
Årets avskrivningar	-169 064	-156 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-724 560</b>	<b>-555 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 035 440</b>	<b>120 204 504</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

7 Mark

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</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>

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Telia	0	1 353
TryggHansa	29 357	28 227
Com hem	2 450	2 265
Ownit	13 539	13 539
Samfällighetsavgift	83 947	74 306
Upplupna räntebidrag	11 860	21 445
UBC Ekonomisk förvaltning	17 776	0
	<b>158 929</b>	<b>141 135</b>

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 160 000	488 280	84 933	157 814
Ökning av Yttrefond		111 000		
			46 814	
Årets resultat				33 494
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 160 000</b>	<b>599 280</b>	<b>131 747</b>	<b>191 308</b>

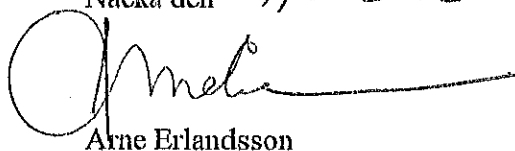
10 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Handelsbanken, ränta 4,19%, ffd 20160630	11 724 998	14 772 500
Handelsbanken, ränta 4,03% ffd 20120224	10 802 500	0
Handelsbanken, ränta 4,03% ffd 20120410	3 000 000	11 050 000
Handelsbanken, ränta 3,37 % ffd 20140301	11 050 000	11 050 000
Avgår kortfristig del av skuld	-190 008	-95 000
	<b>36 387 490</b>	<b>36 777 500</b>

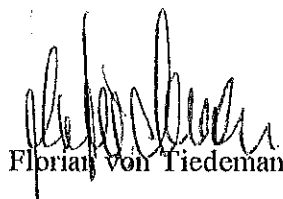
**11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna rev.arvoden	20 000	25 000
Upplupna styrelsearv	40 000	28 893
Upplupna soc.avgift	12 568	9 300
Upplupna utg.räntor	160 054	58 366
Förskottsbetalda avgifter & hyror	208 800	219 562
Gemensamhetsanläggning	0	47 844
El	18 764	29 012
Värme	42 248	54 738
Fastighetskötsel	8 190	8 190
Vinterunderhållsinsats	5 988	0
	<b>516 612</b>	<b>480 905</b>

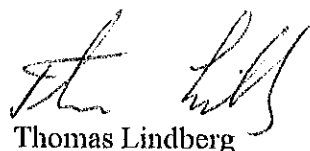
Nacka den 7/5 2012



Arne Erlandsson



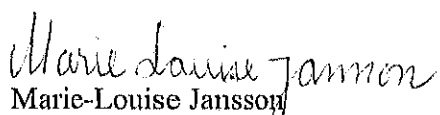
Florian von Tiedeman



Thomas Lindberg



Björn Behm



Marie-Louise Jansson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den .  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Niklas Jonsson  
Godkänd revisor