

Årsredovisning

för

Brf Västra Saltsjön

769601-8717

Räkenskapsåret

2013

Brf Västra Saltsjön
769601-8717

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013 ett taxeringsvärde på 62 200 000 kr, varav mark 18 200 000 kr och byggnad 44 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning 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 59 (57) medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 5 (1) överlåtelse skett.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2013

Föreningen har under året genomfört vissa smärre reparationer. NCC har genomfört tätningar av fasad och fönsterpartier samt bytt altanräcken för lägenheterna i bottenplanet mot innergården. En uppgradering av vårt bredbandsnät genomfördes i början av året. Switcharna har bytts så att medlemmarna nu kan välja att teckna separata avtal om leverans av 1Gbit/s i stället för 100 Mbit/s, som tillhandahålls av föreningen.

Föreningens ekonomi har varit god och vi har amorterat 400000 SEK utöver amortering enligt ekonomisk plan.

Årets stämma tog ett första av två på varandra stämmobeslut för ett av styrelsen framlagt förslag till stadgeändring för att begränsa medlemskap till enbart fysiska personer.

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

Brf Västra Saltsjön är tillsammans med brf Östra Saltsjön och brf Inloppet ägare av Garaget Inloppet med infart från Saltsjöqvarns Tunnelgata.

Under året har hyresavtalet med Q-park sagts upp och fortsatt drift av garagen är under upphandling.

I ett samarbete mellan de tre föreningarna har garagets taxeringsvärde och schablonintäkter ifrågasatts i överklagande till Skattemyndigheten, som har beslutat att tillmötesgå äskandet i överklagandet.

Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön ingår som en delägare i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) och boende i Brf Västra Saltsjön ingår i samfällighetens styrelse. SQSF:s uppgift är att förvalta ett antal gemensamhetsanläggningar, som tunnel, kaj, sopsugsystem, garage, ledningsnät för vatten och avlopp, miljöstation, planteringar etc. Nacka Kommun har tagit ett inriktningsbeslut att övertaga ägandet av området tunnel och kajparti.

Boende i Brf Västra Saltsjön har deltagit i SQSF utemiljögrupp samt i ett första möte med SL, Storstockholms Lokaltrafik, som har i uppdrag att förse vår båtbygga med ett vindskydd. SQSF har beslutat att ta fram underhållsplaner för de båda garage som förvaltas av samfälligheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Föreningen har sedan en följd av år positivt kassaflöde och avsättningar görs väsentligt över underhålls- och reparationsbehov enligt vår långsiktiga underhållsplan.

Styrelsen bevakar fortgående hur den nya redovisningsseden ska komma att uttolkas inför framtida bokslut.

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 2013-06-03 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Thomas Lindberg	Ordförande	
Florian von Tiedemann	Styrelseledamot	Information och hemsida
Marie-Louise Jansson	Styrelseledamot	Post-, fakturahantering, -, tvättstugegrupp, SQSF utemiljögrupp
Arne Erlandsson	Styrelseledamot	Elavtal, elavläsning
Björn Behm	Styrelseledamot	Nycklar, NCC kontakt, hissavtal, underhållsplan

Suppleanter:

Magnus Karlsson	Suppleant	Sekreterare
Bo Rehn	Suppleant	Avtal: bank, bredband, ekonomi
Claes Foberg	Suppleant	Samfällighet
Håkan Brandt	Suppleant	

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 2013 till 35 987 498 kr, fördelat på fyra lån, vilka är alla hos Handelsbanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Föreningens ekonomiska ställning per 2013-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,20	3,46	3,96	3,08	3,25
Lån per kvm bostadsyta	10 925	11 061	11 097	11 194	11 283
Lån i förhållande till tax värde %	57,86	79,26	79,46	80,16	69,60
Fastighetens belåningsgrad %	21,79	22,05	22,10	22,29	22,45
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	765	765	750	721	721

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	10 663
årets vinst	280 413
	291 076

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	180 076
	291 076

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

Brf Västra Saltsjön
769601-8717

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 519 856	2 519 856
Hysesintäkter		317 761	299 955
Övriga rörelseintäkter	1	135 946	186 193
Summa nettoomsättning		2 973 563	3 006 004
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-37 210	-86 434
Driftskostnader	3	-1 210 848	-1 117 152
Administrationskostnader	4	-127 863	-102 229
Personalkostnader	5	-36 734	-48 371
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-478	-141 854
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 413 133	-1 496 040
Avskrivning byggnad		-193 216	-181 140
Summa avskrivningar		-193 216	-181 140
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 367 214	1 328 824
Ränteintäkter		1 245	2 520
Övriga finansiella intäkter	6	72 200	0
Räntekostnader		-1 159 635	-1 262 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611	-1 481
Summa kapitalnetto		-1 086 801	-1 261 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		280 413	67 421
ÅRETS RESULTAT		280 413	67 421

Brf Västra Saltsjön
769601-8717

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	119 661 084	119 854 300
Mark	8	44 200 000	44 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		163 861 084	164 054 300
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	72 200	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	0
Summa anläggningstillgångar		163 933 284	164 054 300
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		30	0
Övriga fordringar	9	84 329	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	359 331	257 623
Klientmedelskonto Fastum		744 634	1 035 522
Summa kortfristiga fordringar		1 188 324	1 293 374
Summa omsättningstillgångar		1 188 324	1 293 374
SUMMA TILLGÅNGAR		165 121 608	165 347 674

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		127 160 000	127 160 000
Föreningens fond för yttre underhåll		821 280	710 280
Summa bundet eget kapital		127 981 280	127 870 280
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		10 663	54 241
Årets resultat		280 413	67 421
Summa fritt eget kapital		291 076	121 662
Summa eget kapital		128 272 356	127 991 942
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	35 892 498	36 387 498
Summa långfristiga skulder		35 892 498	36 387 498
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		95 000	95 000
Leverantörsskulder		189 723	307 275
Skatteskulder	13	122 682	148 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	549 349	417 626
Summa kortfristiga skulder		956 754	968 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 121 608	165 347 674
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Västra Saltsjön
769601-8717

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

	2013	2012
El, ej moms	135 946	186 192

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Hiss, besiktning	4 320	2 340
Hiss, serviceavtal	21 890	26 671
Hiss, larmavtal	5 688	0
Reparation tvättstuga	0	4 825
Löpande reparationer	5 050	18 393
Trädgårdskostnader	262	209
OVK-besiktning	0	21 208
Underhåll av huskropp utvändigt	0	12 788
	37 210	86 434

3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	91 262	106 246
Fastighetsskötsel extradeb	12 593	3 116
Trädgårdsskötsel extradeb	407	329
Snöröjning/sandning	80 732	23 367
Städning Entreprenad	0	5 049
Städning extradebiteringar	0	150
Hyra av entrémattor	20 196	15 147
Gemensamhetsanläggning 1	221 973	125 412
Gemensamhetsanläggning 2	57 064	61 623
El	177 214	169 002
Uppvärmning	360 013	365 647
Vatten	88 387	126 348
Fastighetsförsäkring	30 830	29 357
Kabel-TV/Bredband	60 608	62 531
Lokalhyra	1 118	0
Förbrukningsinventarier.	5 833	102
Förbrukningsmaterial	2 618	23 726
	1 210 848	1 117 152

4 Administrationskostnader exkl. arvoden

	2013	2012
Kreditupplysning	2 608	0
Telefon & porto	10 607	11 817
IT-kostnader	259	259
Revisionsarvode	23 837	27 607
Arvode förvaltning	74 088	53 391
Ek förvaltning extradeb.	1 695	0
Övriga förvaltningskostnader	1 453	2 507
Uppdatering av underhållsplan	1 746	2 558
Övr. externa tjänster	312	900
Föreningsavgifter	0	1 400
Bankkostnader	2 000	1 250
Städdagar kostn. i samband med	110	540
Advokat- och rättegångskostn.	6 237	0
Föreningsgemensamma aktivitet.	2 911	0
	127 863	102 229

5 Personalkostnader inkl. arvoden

	2013	2012
Styrelsearvode	30 184	38 266
Sociala kostn. arvode	6 550	10 105
	36 734	48 371

6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2013	2012
Fastum UBC Förvaltning AB, 38 aktier	72 200	0

7 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	120 760 000	120 760 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 760 000	120 760 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-905 700	-724 560
Årets avskrivningar	-193 216	-181 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 098 916	-905 700
Utgående redovisat värde	119 661 084	119 854 300
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	10 000 000
	62 200 000	46 000 000

8 Mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade 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 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	57 873	0
Skattefordran, ändrad taxering	26 456	0
	84 329	0

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna hyror/avgifter	99 468	94 677
TryggHansa	32 999	30 830
Com hem	2 460	2 459
Ownit	12 401	13 539
Samfällighetsavgift	57 765	74 248
Samfällighetsavgift, 2x fakturerad	88 522	0
Vattenkostnad	23 221	0
Vattenkostnad, 2x fakturerad	23 221	0
Förutbet. amortering Handelsbanken	0	23 750
Fastum Ekonomisk förvaltning	19 274	18 120
	359 331	257 623

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 160 000	710 280	54 241	67 421
Disposition av föregående års resultat:		111 000	-43 579	-67 421
Årets resultat				280 413
Belopp vid årets utgång	127 160 000	821 280	10 662	280 413

12 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken, ränta 4,19%, ffd 20160630	11 534 998	11 629 998
Handelsbanken, ränta 2,45% rörlig	10 402 500	10 802 500
Handelsbanken, ränta 2,54% rörlig	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken, ränta 3,37 % ffd 20140301	11 050 000	11 050 000
Avgår kortfristig del av skuld	-95 000	- 95 000
	35 892 498	36 387 498

13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Momsskuld Q4 2013	39 432	36 879
Slutlig skatt 2012 tax 2013	43 088	55 138
Beräknad skatt 2013 tax 2014	40 162	56 316
	122 682	148 333

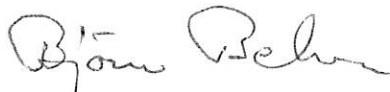
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna rev.arvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	48 000	48 000
Upplupna soc. avgift	15 082	15 081
Upplupna utg. räntor	151 880	87 527
Förskottsbetalda avgifter & hyror	199 664	158 378
Gemensamhetsanläggning	49 579	0
El	16 587	18 492
Värme	46 798	59 562
Fastighetskötsel	0	10 585
Hiss besiktning	1 759	0
	549 349	417 625

Nacka den 20140505



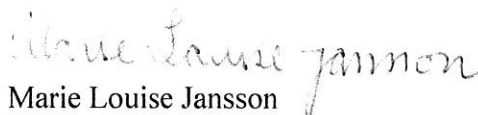
Thomas Lindberg



Björn Behm

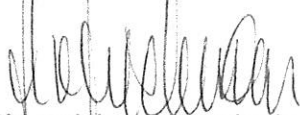


Arne Erlandsson



Marie Louise Jansson

Florian von Tiedeman



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2014
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön, org. nr 769601-8717

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor