

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Västra Saltsjön**

769601-8717

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## **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 2010 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 Fastighetservice avseende teknisk förvaltning.

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

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets utgång 56 (58) medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

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

Föreningen har inte haft några anställda under året.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Genomsnittlig skuldränta %	3,08	3,25	4,37	4,04
Lån per kvm bostadsyta	11 194	11 283	11 319	11 500
Lån i förhållande till tax värde %	80,16	69,60	69,82	70,94
Fastighetens belåningsgrad %	22,29	22,45	22,5	22,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	721	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 2010**

I februari öppnade Elite Hotel Marina Tower i vår grannfastighet som är före detta Saltsjöqvarns q-märkta kvarnbyggnad. Tack vare hotellet har vi nu en restaurang i området samt att hotellet även arrangerar konserter och föreställningar.

Parken vid Hammarbykanalen har färdigställts under året och den mycket populära Boule o Berså har återetablerats på bortsidan av parken.

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 och skötsel av vårt garage.

Föreningen har under året genomfört vissa reparationer. Sprickor i gesimsrännor på taket har tätats och NCC har genomfört tätningar av fasad samt fönsterpartier.

Som en uppföljning av stopp i avloppet år 2009 har föreningen låtit genomföra en rengöring av samtliga avloppsledningarna i fastigheten. Detta är en del av föreningens långsiktiga underhållsplan. Vidare så har en uppmätning och filmning av avloppsstammen ut från fastigheten utförts i NCC:s regi. Avloppsstammen befanns vara ren och håller korrekt lutning. En uppföljande filmning kommer att genomföras år 2011.

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

Tre välbesökta pubkvällar har hållits i vår gemensamhetslokal.

Föreningens ekonomi har varit så god att styrelsen beslutade om en extra amortering på 200000 SEK under året.

Styrelsen har mot bakgrund av stigande räntor ökat andelen lån med bundna räntor.

### **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 serviceproviderum 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 2010-05-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Thomas Lindberg	Ordförande
Florian von Tiederman	Information, hemsida
Marie-Louise Jansson	Ekonomi och bankkontakter
Tommy Lindberg	El, internet och TV
Björn Behm	Nycklar, teknik

Suppleanter:

Magnus Karlsson	Sekreterare
Christer Johansson	Teknik
Claes Foberg	Samfällighet
Arne Erlandsson	

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 2010 till 36 872 500 kr, fördelat på tre lån, två hos Handelsbanken och ett hos Östgötabanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Föreningens ekonomiska ställning per 2010-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	84 933
årets vinst	157 814
	<b>242 747</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	131 747
	<b>242 747</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 375 364	2 375 364
Hysesintäkter garage		291 744	267 975
Övriga rörelseintäkter	1	191 767	217 015
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 858 875</b>	<b>2 860 354</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-195 086	-64 328
Driftskostnader	3	-1 098 355	-1 154 294
Administrationskostnader	4	-121 232	-101 940
Personalkostnader	5	-62 391	-40 190
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 477 064</b>	<b>-1 360 752</b>
Avskrivning byggnad	6	-156 988	-144 912
Avskrivningar övrigt		-20 850	-20 850
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-177 838</b>	<b>-165 762</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 203 973</b>	<b>1 333 840</b>
Ränteintäkter		1 539	4 559
Räntebidrag		91 908	131 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 139 606	-1 209 960
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 046 159</b>	<b>-1 074 105</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>157 814</b>	<b>259 735</b>
Inkomstskatt		0	-1 194
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157 814</b>	<b>258 541</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	120 204 504	120 361 492
Mark	7	44 200 000	44 200 000
Bredband		20 850	41 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 425 354</b>	<b>164 603 192</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 425 354</b>	<b>164 603 192</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 805	0
Hyses- och avgiftsfordringar		165	160
Övriga fordringar		521	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	141 135	133 894
Avräkningskonto förvaltare		826 312	787 962
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>969 938</b>	<b>922 016</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 297	50 167
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 297</b>	<b>50 167</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>971 235</b>	<b>972 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 396 589</b>	<b>165 575 375</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</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		488 280	385 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 648 280</b>	<b>127 545 280</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		84 933	-70 608
Årets resultat		157 814	258 541
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>242 747</b>	<b>187 933</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 891 027</b>	<b>127 733 213</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	36 777 500	37 072 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 777 500</b>	<b>37 072 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	95 000	95 000
Leverantörsskulder		132 798	151 716
Skatteskulder		1 194	7 172
Övriga skulder	11	18 164	16 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	480 906	499 331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>728 062</b>	<b>769 662</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 396 589</b>	<b>165 575 375</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

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Elavgifter	152 120	152 121
Återföring reserverade kostnader	0	64 893
Ersättning försäkringsskada	11 539	0
	<b>191 767</b>	<b>217 014</b>

### 2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hiss, besiktning	2 209	3 647
Hiss, serviceavtal	16 168	17 832
Hiss, larmavtal	5 688	0
Reparationer hiss	3 694	0
Löpande reparationer	149 793	42 849
Trädgårdskostnader	17 534	0
	<b>195 086</b>	<b>64 328</b>

### 3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	98 295	97 968
Snöröjning/sandning	41 791	0
Städning Entreprenad	19 634	19 436
Gemensamhetsanläggning	184 128	302 769
El	227 076	192 867
Uppvärmning	383 052	341 243
Vatten	45 334	79 674
Fastighetsförsäkring	26 974	32 848
Kabel-TV/Bredband	63 510	63 268
Lokalhyra	1 247	1 250
Förbrukningsinvent.	0	13 745
Förbrukningsmaterial	7 313	726
Självrisk	0	8 500
	<b>1 098 354</b>	<b>1 154 294</b>

#### 4 Administrationskostnader exkl. arvoden

	2010	2009
Kreditupplysning	449	1 614
Telefon & porto	11 074	10 548
IT-kostnader	259	284
Revisionsarvode	25 064	26 579
Arvode förvaltning	69 457	51 947
Övr administrationsk	13 530	6 447
Övr främmande tjänst	0	3 121
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	<b>121 233</b>	<b>101 940</b>

#### 5 Personalkostnader inkl. arvoden

	2010	2009
Styrelsearvode	47 894	34 002
Sociala kostn arvode	14 497	6 187
	<b>62 391</b>	<b>40 189</b>

#### 6 Byggnad

	2010	2009
<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	-398 508	-253 596
Årets avskrivningar	-156 988	-144 912
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-555 496</b>	<b>-398 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 204 504</b>	<b>120 361 492</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	9 400 000
	<b>46 000 000</b>	<b>53 400 000</b>

<b>7 Mark</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<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>

<b>8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Telia	1 353	1 317
TryggHansa	28 227	0
Com hem	2 265	2 230
UBC	0	18 707
Ownit	13 539	13 539
Upplupna hyresinkomster	74 306	67 465
Upplupna räntebidrag	21 445	30 636
	<b>141 135</b>	<b>133 894</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	385 280	-70 608	258 541
Disposition av föregående års resultat:		103 000	155 541	-258 541
Årets resultat				157 814
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 160 000</b>	<b>488 280</b>	<b>84 933</b>	<b>157 814</b>

<b>10 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Nordea, rörlig 3 mån, ränta 1,48% 091231 ff 100224	0	10 900 000
ÖEB, ränta 4,31%, ff 110706	14 772 500	14 867 500
Nordea, rörlig 3 mån, ränta 1,48% 091231, ff 100224	0	11 400 000
Handelsbanken, rörlig 3-mån, ränta 2,22 % 101231	11 050 000	0
Handelsbanken, ränta 3,37 % ffd 140301	11 050 000	0
Avgår kortfristig del av skuld	-95 000	-95 000
	<b>36 777 500</b>	<b>37 072 500</b>

<b>11 Övriga skulder</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Momsskuld	18 164	16 443

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna rev.arvoden	25 000	25 634
Upplupna styrelsearv	28 893	20 500
Upplupna soc.avgift	9 300	6 300
Upplupna utg.räntor	58 366	32 622
Förskottsbetalda avgifter & hyror	219 562	215 649
Gemensamhetsanläggning	47 844	100 978
Inloppet - fastighetsskatt	0	22 623
El	29 012	22 728
Vatten	0	39 837
Reparationer	0	12 460
Värme	54 738	0
Fastighetsskötsel	8 190	0
	<b>480 905</b>	<b>499 331</b>

Nacka den

Tommy Lindberg

Thomas Lindberg

Florian von Tiedeman

Björn Behm

Marie-Louise Jansson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den .  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Niklas Jonsson  
Godkänd revisor