



Årsredovisning 2021



Brf Västra Saltsjön

Org nr 769601-8717

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket i november 2018.

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

Lägenhetsfördelning:

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.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

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.

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är år 2021 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång år 2019 ett taxeringsvärde på 77 000 000 kr, varav mark 26 000 000 kr och byggnad 51 000 000 kr. Värdeår är 2005. Taxeringsvärdet för parkeringshus/garage är 2 508 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek-gruppen avseende teknisk förvaltning.

Med ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-TV, samt med Ownit gällande fibernät och IP-telefoni.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 november 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften är 654 kr/kvm år 2021.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 239 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rolf Ahlin Håkan Brandt Per-Olov Bjurn Björn Jonsson Claes Foberg
Suppleanter	Pia Kemppainen Kay Tabakov Kristina Ackzén Birgitta Carlström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Christer Backman
Anette Oké-Brådman

Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Solcellerna har under året genererat el enligt kalkyl och förväntan.

Extra amorteringar på föreningens lån gjorde i mars med 300 tkr och i december med 500 tkr.

Investering har gjorts i ytterligare laddstolpar i föreningens garage, som delas med två andra föreningar.

Modernisering och digitalisering av fastighetens fläktsystem har genomförts.

TV har införskaffats till gemensamhetslokalen.

Uppgradering av inbrottskyddet i garaget har gjorts.

Under sommaren 2021 inträffade ett omfattande oljeläckage förorsakad av kranbil som vid tillfället gjorde ett jobb på grannfastigheten. En större fasadsanering genomfördes men försäkringsutredningen är ännu ej avslutad.

I slutet av året aviserade flera av föreningens leverantörer ökade avgifter med hänvisning till allmänna prisökningar.

Avgiftsnivån lämnades oförändrad tills vidare.

Enligt underhållsplanen förordas visst underhåll men detta kan senareläggas då fastigheten är i bra skick.

Avtal avseende TV och bredband är uppsagda för att ge möjlighet till omförhandling under 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (54) medlemmar. Under året har 2 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (6) medlem utträtt ur föreningen vid 0 (4) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 626	2 618	2 604	2 693
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-690	-780	-486	-483
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	635	546	814	818
Soliditet (%)	79,81	79,41	79,13	79,16
Fastighetslån/kvm	9 259	9 531	9 688	9 859
Årsavgifter/kvm	654	654	654	688

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 160 000	1 534 631	-3 825 147	-779 682	124 089 802
Disposition av föregående års resultat:		412 310	-1 191 992	779 682	0
Årets resultat				-690 470	-690 470
Belopp vid årets utgång	127 160 000	1 946 941	-5 017 139	-690 470	123 399 332

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 017 139
årets förlust	-690 470
	-5 707 609

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	238 524
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-47 565
i ny räkning överföres	-5 898 568
	-5 707 609

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 625 820	2 618 294
Övriga rörelseintäkter		123 378	182 000
Summa rörelseintäkter		2 749 198	2 800 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 511 863	-1 672 624
Övriga externa kostnader	4	-236 521	-257 042
Personalkostnader	5	-52 059	-70 611
Avskrivningar		-1 325 630	-1 325 630
Summa rörelsekostnader		-3 126 073	-3 325 907
Rörelseresultat		-376 875	-525 613
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 595	-254 069
Summa finansiella poster		-313 595	-254 069
Resultat efter finansiella poster		-690 470	-779 682
Årets resultat		-690 470	-779 682

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	153 455 804	154 756 464
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	324 608	349 578
Summa materiella anläggningstillgångar		153 780 412	155 106 042
Summa anläggningstillgångar		153 780 412	155 106 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 387	655
Övriga fordringar	8	604 839	619 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	222 921	240 187
Summa kortfristiga fordringar		839 147	860 774
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 606	301 006
Summa kassa och bank		1 606	301 006
Summa omsättningstillgångar		840 753	1 161 780
SUMMA TILLGÅNGAR		154 621 165	156 267 822

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		1 946 941	1 534 631
Summa bundet eget kapital		129 106 941	128 694 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 017 139	-3 825 147
Årets resultat		-690 470	-779 682
Summa fritt eget kapital		-5 707 609	-4 604 829
Summa eget kapital		123 399 332	124 089 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 880 976	18 327 500
Summa långfristiga skulder		14 880 976	18 327 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 618 748	13 067 224
Leverantörsskulder		114 214	103 853
Skatteskulder		159 904	156 788
Övriga skulder		3 515	4 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	444 476	518 242
Summa kortfristiga skulder		16 340 857	13 850 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 621 165	156 267 822

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-690 470	-779 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 325 630	1 325 630
Förändring skatteskuld/fordran		3 116	10 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		638 276	556 398
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 732	-655
Förändring av kortfristiga fordringar		50 866	-26 806
Förändring av leverantörsskulder		10 361	-341 679
Förändring av kortfristiga skulder		2 476 860	13 068 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 165 631	13 256 063
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-374 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-374 548
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-3 446 524	-13 490 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 446 524	-13 490 974
Årets kassaflöde		-280 893	-609 459
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		872 592	1 482 051
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		591 699	872 592

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 154 372	2 154 372
P-plats och garage	471 448	463 922
	2 625 820	2 618 294

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	110 238	131 651
Trivselåtgärder	7 794	16 250
Städkostnader	12 852	22 923
Hyra av entrémattor	24 260	23 277
Snöröjning/sandning	63 405	21 956
Serviceavtal	913	14 813
Hisskostnader	42 508	34 836
Besiktningkostnader	0	4 990
Inköp av parkeringstjänster	47 185	46 531
Gemensamhetsanläggning 1	253 247	274 681
Reparationer	24 136	33 421
Trädgårdsskötsel	0	6 030
Planerat underhåll	47 565	181 310
Fastighetsel	220 102	166 549
Uppvärmning	376 559	344 606
Vatten och avlopp	127 855	107 892
Försäkringskostnader	50 720	45 636
Kabel-TV	6 670	4 984
Bredband	79 800	133 000
Teknisk förvaltning	8 081	15 347
Försäkringsersättningar	-3 499	0
Förbrukningsinventarier	4 527	38 814
Förbrukningsmaterial	6 944	3 127
	1 511 862	1 672 624

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetskatt	25 080	25 080
Fastighetsavgift	55 442	54 302
Nödtelefon i hiss och porttelefon	23 868	10 314
Hemsida	612	645
Porto	3 617	3 384
Föreningsstämma/medlemsmöten	5 108	6 645
Revisionsarvode	3 948	35 322
Ekonomisk förvaltning	94 528	90 564
Bankkostnader	4 924	4 103
Underhållsplan	11 976	11 851
Bygglovsavgifter	0	5 580
Övriga poster	7 417	9 252
	236 520	257 042

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	46 951	57 566
Sociala avgifter	5 108	13 045
	52 059	70 611

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Ingående avskrivningar	-10 203 536	-8 902 876
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 504 196	-10 203 536
Utgående redovisat värde	153 455 804	154 756 464

Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 548	0
Inköp	0	374 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 548	374 548
Ingående avskrivningar	-24 970	0
Årets avskrivningar	-24 970	-24 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 940	-24 970
Utgående redovisat värde	324 608	349 578

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14 746	48 346
Avräkningskonto förvaltare	590 093	571 586
	604 839	619 932

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	16 987	49 430
Kabel-TV/bredband	12 177	10 378
Ekonomisk förvaltning	24 045	24 683
Samfällighetsavgift	117 079	102 708
Medlemsavgifter	5 380	5 330
Upplupna hyror/avgifter	47 253	47 658
	222 921	240 187

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,01	2025-06-28	6 477 500	6 572 500
SEB	0,51	2022-07-28	3 673 748	3 973 748
SEB	0,52	2023-12-28	8 498 476	8 998 476
SEB	0,80	2022-02-28	800 000	800 000
Stadshypotek	1,10	2022-03-01	11 050 000	11 050 000
			30 499 724	31 394 724
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 618 748	-13 067 224

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Nästkommande års amortering: 95 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 15 523 748 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	29 417	30 331
Styrelsearvoden	51 303	49 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 319	15 000
Beräknat arvode för revision extern	12 000	34 000
Elkostnader	53 250	23 571
Värmekostnader	64 116	52 210
Vatten- och avlopp	2 899	2 660
Fastighetsskötsel	0	11 241
Snöröjning	7 194	3 406
Teknisk förvaltning	8 081	8 080
Löpande reparationer	3 406	608
Försäkring	645	776
Städning	12 226	11 315
Trivselåtgärder	7 475	0
Planerat underhåll	0	90 390
Förutbetalda avgifter och hyror	182 145	185 654
	444 476	518 242

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut fattades i styrelsen om att återgå till individuell debitering av el under 2022.

I samband med omsättning av föreningens enskilt största lån på 11 mkr beslöts att binda räntan med 4 års löptid från och med den 1 mars 2022.

Nacka den.....2022

Rolf Ahlin

Håkan Brandt

Claes Foberg

Per-Olov Bjurn

Björn Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor