

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Västra Saltsjön**

769601-8717

Räkenskapsåret

2006

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

## 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 utgång ett taxeringsvärde på 60.400.000 kr, detta är dock ej det slutgiltiga taxeringsvärdet då byggnaden var under uppförande. Begäran om omprövning av taxering 2006 är inskickat till skatteverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

### Fastighetsförvaltning

Entreprenören, NCC Construction Sverige AB, svarar enligt entreprenadkontraktet för alla kostnader och intäkter fram till den dagen då slutreglering sker.

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.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets utgång 61 medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### **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 (stamfastigheten) kan komma att belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59 gällande burspråk på fasad.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006-04-11 haft följande sammansättning:

Kurt Stener	Ordförande
Lena Nilsson	Ledamot
Marie Lindström	Ledamot
Tommy Lindberg	Ledamot
Magnus Ellergård	Ledamot
Lotta Karlsson	Suppleant
Thomas Lindberg	Suppleant
Christina Hoffman Orlich	Suppleant
Florian von Tideman	Suppleant

Styrelsen har under året haft sju 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**

Avräkning med entreprenören, NCC Construction Sverige AB, gjordes den 31 augusti 2006 varför resultaträkningen omfattar tidsperioden 1 september - 31 december 2006. Undantaget inkomstskatt som avser perioden 2006-01-01--2006-12-31.

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

årets vinst	16 464
-------------	--------

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	54 000
------------------------------	--------

i ny räkning överföres	-37 536
------------------------	---------

<b>16 464</b>
---------------

Föreningens ekonomiska ställning per 2006-12-31 redovisas i efterföljande balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		724 680	0
Hysesintäkter		137 555	0
Övriga rörelseintäkter	1	294 522	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 156 757</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-9 223	0
Driftskostnader	3	-295 142	0
Administrationskostnader	4	-41 612	0
Personalkostnader	5	-19 577	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-365 554</b>	<b>0</b>
Avskrivning byggnad	6	-31 667	0
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-31 667</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>759 536</b>	<b>0</b>
Ränteintäkter		2 422	0
Räntekostnader		-502 563	0
Räntebidrag		131 297	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-944	0
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-369 788</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>389 748</b>	<b>0</b>
Inkomstskatt		-373 284	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16 464</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	120 728 333	111 937 497
Mark	7	44 200 000	44 200 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 928 333</b>	<b>156 137 497</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 928 333</b>	<b>156 137 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		600	0
Hyses- och avgiftsfordringar		40	0
Fordran NCC		0	3 847 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	355 987	0
Avräkningskonto förvaltare		1 771 537	10 109 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 128 164</b>	<b>13 957 503</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 128 164</b>	<b>13 957 503</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 056 497</b>	<b>170 095 000</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		127 160 000	10 095 000
Föreningens fond för yttre underhåll		67 280	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 227 280</b>	<b>10 095 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		16 464	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 464</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 243 744</b>	<b>10 095 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	37 857 500	0
Byggnadskreditiv		0	160 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 857 500</b>	<b>160 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	95 000	0
Leverantörsskulder		37 475	0
Skatteskulder		373 284	0
Övriga skulder	11	994 357	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	455 137	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 955 253</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 056 497</b>	<b>170 095 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

		2006-01-01	2005-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	-2006-12-31	-2005-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		389 747	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		31 667	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>421 414</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 491 278	33 375 096
Förändring av kortfristiga skulder		1 486 590	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 399 282</b>	<b>33 375 096</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 822 503	-83 360 497
Försäljning av anläggningstillgångar		67 658	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 754 845</b>	<b>-83 360 497</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		117 065 000	10 095 000
Förändring av upptagna lån		-122 047 500	50 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 982 500</b>	<b>60 095 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 338 063</b>	<b>10 109 599</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		10 109 599	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 771 536</b>	<b>10 109 599</b>



## 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

Årets avskrivning motsvarar årets amortering på den långsiktiga finansieringen. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten.

## Noter

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2006	2005
Elavgifter	44 566	0
Betalningspåminnelse	500	0
Enligt entreprenadko	248 856	0
Vidarefakturering Östra Saltsjön	600	0
	<b>294 522</b>	<b>0</b>

### 2 Reparationer och underhåll

	2006	2005
Löpande reparationer	7 973	0
Trädgårdskostnader	1 250	0
	<b>9 223</b>	<b>0</b>

### 3 Driftskostnader

	2006	2005
Fastighetsskötsel	14 745	0
Snöröjning/sandning	338	0
Städning Entreprenad	4 721	0
Fastighetsförsäkring	9 350	0
Kabel-TV/Bredband	2 794	0
Förbruknings invent.	17 250	0
Förbrukningsmaterial	6 944	0
Gemensamhetsanläggning	60 000	0
Uppvärmning	115 000	0
Vatten	34 333	0
Sophämtning	12 667	0
El	17 000	0
	<b>295 142</b>	<b>0</b>

### 4 Administrationskostnader exkl. arvoden

	2006	2005
Telefon & porto	2 932	0
IT-kostnader	138	0
Revisionsarvode	20 000	0
Arvode förvaltning	13 711	0
Övr administrationsk	806	0
Övr främmande tjänst	2 625	0
Föreningsavgifter	1 400	0
	<b>41 612</b>	<b>0</b>

Övriga främmande tjänster avser faktura från Origo Arkitekter avseende val av balkongväv.

### 5 Personalkostnader inkl. arvoden

	2006	2005
Styrelsearvode	11 208	0
Bil-och reseersättni	223	0
Bilersättning, skpli	124	0
Sociala kostn arvode	3 513	0
Företagsstöd 5%	-1 116	0
Utbildning	5 625	0
	<b>19 577</b>	<b>0</b>

### 6 Byggnad

	2006	2005
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	111 937 497	61 727 000
Inköp	11 511 503	50 210 497
Momsåterbäring	-2 689 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 760 000</b>	<b>111 937 497</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-31 667	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 667</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 728 333</b>	<b>111 937 497</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	0
Taxeringsvärden mark	6 400 000	0
	<b>60 400 000</b>	<b>0</b>

Taxeringsvärdet ej slutgiltigt då underrättelse om beslut skett då byggnaden fortfarande är under uppförande. Begäran om omprövning av taxering 2006 inskickad till skatteverket.

### 7 Mark

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 200 000	11 050 000
Inköp	0	33 150 000
<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

	2006-12-31	2005-12-31
Telia	1 160	0
If fastighetsförsäkring	27 493	0
If hemförsäkring	3 800	0
Com hem	2 123	0
Upplupna hyresinkomster	70 426	0
Upplupna räntebidrag	250 985	0
	<b>355 987</b>	<b>0</b>

### 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 095 000		
Ökning av insatskapital	117 065 000		
Ökning av yttre fond		67 280	
Årets resultat			16 464
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 160 000</b>	<b>67 280</b>	<b>16 464</b>

### 10 Skulder till kreditinstitut

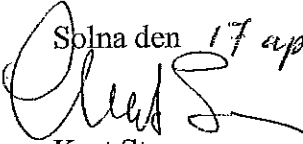
	2006-12-31	2005-12-31
ÖEB 1297-01-03923, ränta 3,38%, ff 070713	11 400 000	0
ÖEB 1297-01-03931, ränta 4,05%, ff 090630	11 400 000	0
ÖEB 1297-01-03958, ränta 4,31%, ff 110706	15 152 500	0
Avgår kortfristig del av skuld	-95 000	0
	<b>37 857 500</b>	<b>0</b>

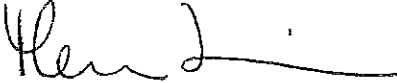
### 11 Övriga skulder

	2006-12-31	2005-12-31
Avräkn. skattekonto	1	0
Östgötabanken	379	0
Personalens skatt	3 463	0
Skuld NCC Construction AB	984 216	0
Skuld medlem	6 298	0
	<b>994 357</b>	<b>0</b>

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

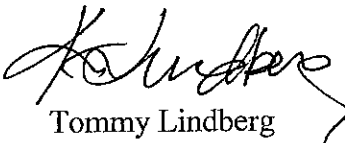
	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsskötsel	7 500	0
Upplupna rev.arvoden	20 000	0
Upplupna soc.avgift	3 730	0
Upplupna utg.räntor	4 167	0
Förskottsbet. intäkt	180 741	0
Gemensamhetsanläggning	60 000	0
Renhållning	12 667	0
Vatten	34 332	0
Värme	115 000	0
El	17 000	0
	<b>455 137</b>	<b>0</b>

Solna den 17 april 2007.  
  
Kurt Stener

  
Marie Lindström

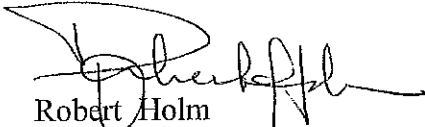
  
Lena Nilsson

  
Magnus Ellergård


  
Tommy Lindberg

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2007 - 05 - 04  
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 för år 2006. 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.

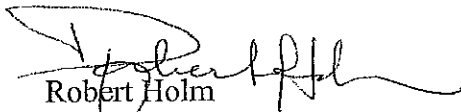
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 4 maj 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Robert Holm  
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön  
c/o Magnus Ellergård  
Saltsjöqvarns Kaj 5  
131 71 Nacka

Stockholm den 4 maj 2007

Vi har avslutat vår revision av 2006 års räkenskaper och förvaltning. I samband med revisionen har vi noterat följande:

### Redovisningsprinciper / avskrivningsplan

I årsredovisningen anges under rubriken "Tilläggsupplysningar" redovisningsprincipen för avskrivningar på föreningens byggnad;

"Årets avskrivning motsvarar årets amortering på den långfristiga finansieringen. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten.

Vi vill göra styrelsen uppmärksam på de regler som finns beträffande avskrivning på anläggningstillgångar.

Av Årsredovisningslagen (ÅRL 4 kap. 4§) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2001:3, punkterna 6.1, 6.2 samt 6.5) framgår bl. a:

- Anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period (ÅRL).
- Olika avskrivningsmetoder kan användas. Gemensamt för metoderna är att avskrivning skall grunda sig på den antagna nyttjandeperioden vilken i sin tur skall ha en koppling till tillgångens beräknade livslängd (BFNAR).
- Byggnader har en begränsad ekonomisk livslängd och skall därför avskrivas. Avskrivning skall ske även om tillgångens redovisade värde understiger dess verkliga värde. Inträffad värdestegring utgör inte grund för att underlåta avskrivning (BFNAR).

Den av föreningen nu tillämpade avskrivningsmetoden saknar tydlig koppling till nyttjandeperiod/livslängd och det framgår inte heller hur den totala avskrivningen fördelar sig över tiden.

Vi rekommenderar att styrelsen under 2007 diskuterar den nu tillämpade avskrivningsmetoden.

### Slutavräkning

Under 2006 har slutavräkning med entreprenören NCC skett. I samband med detta har entreprenören upprättat slutavräkningsdokument. Vi har i samband med vår revision endast översiktligt bedömt slutavräkningsdokumentet.

### Samfällighetsförening

Föreningen är blivande delägare i en förhållandevis stor Samfällighetsförening som ännu ej är bildad. Vi kan också konstatera att det för oss är svårt att bedöma, eftersom Samfällighetsföreningen ännu ej är bildad och har en egen redovisning, om eventuella mellanhavanden är riktigt redovisade eller om alla mellanhavanden är medtagna.

Vi vill påpeka vikten av att styrelsen håller sig informerade om vad som händer i den Samfällighetsförening som är under bildande.

### Skatter

Av årsredovisningen framgår att fastighetens taxering skall omprövas. Detta har också skett och enligt uppgift har nytt taxeringsbeslut erhållits under 2007. Vi har noterat att föreningens inkomstskatt för 2006 beräknats utifrån det gamla taxeringsvärdet och därmed är för högt angiven. Detta kommer att justeras under 2007.

### Noterat vid telefonsamtal med styrelseledamot Magnus Ellergård den 2 maj

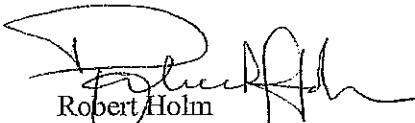
- Frågan om avskrivningsmetod har diskuterats i styrelsen och med UBC.
- Styrelsen var medveten om "problematiken" med Samfällighetsföreningen.
- Föreningen har gått igenom slutavräkningen med NCC. Slutavräkningen godkändes slutgiltigt i april 2007. Det skedde då vissa justeringar. Dessa justeringar är med all sannolikhet ej beaktade i årsredovisningen per 2006-12-31.

Om ni önskar komma i kontakt med mig för att diskutera dessa frågor, eller någon annan, nås jag bäst på min mobiltelefon, 0709-29 36 38.

Om intresse finns deltar jag gärna i något kommande styrelsemöte. Kontakta mig i så fall så kan vi komma överens om ett lämpligt tillfälle.

Vi tackar föreningen och föreningens ekonomiska förvaltare för ett gott samarbete samt önskar en god fortsättning med föreningsstämman och med verksamhetsåret 2007.

Med vänlig hälsning

  
Robert Holm  
Auktoriserad revisor