

Årsredovisning
för
Brf Västra Saltsjön

769601-8717

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2014.

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 fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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 enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklARATIONEN t o m 2015, därefter hel avgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång 2016 ett taxeringsvärde på 65 800 000 kr, varav mark 18 800 000 kr och byggnad 47 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med MFS Fastighetsservice avseende teknisk förvaltning. Med ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-tv, samt med Ownit gällande fibernät.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick under 2016 till 765 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen beslutade att sänka medlemmarnas avgifter med 10 % från 1 januari 2017. Avgifter kommer att vara oförändrade under 2018.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 111 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Thomas Lindberg	ordförande
Marie Louise Jansson	
Arne Erlandsson	
Florian von Tiedemann	
Claes Foberg	

Suppleanter

Daniel Söderberg
Erik Alquist
Björn Jonsson
Håkan Brandt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Christer Sahlberg Sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna till föreningen sänktes med 10 % från 20170101.

Mätning av radon i våra lägenheter enligt Nacka Kommuns och Boverkets anvisningar avslutades under första kvartalet 2017. Halterna av radon är långt under gällande gränsvärde.

Brandskyddet i föreningens fastighet har förbättrats genom byte av rökdetektorer i samtliga lägenheter samt genom installation av brandsläckare i trapphusen.

Ett antal aktiviteter har genomförts för att minska föreningens miljöpåverkan samt för att minska kostnader:

Styrelsen har säkrat att föreningens elleverantör bara levererar grön el. I vårt fall 100 % vattenkraft.

Ett möte har hållits med Nacka Kommuns energirådgivare som har resulterat i en rapport med förslag på framtida möjliga energibesparingar.

Ett möte har hållits med Fortum för att gå igenom vårt val av avtalsform och vår användning av fjärrvärmesystemet.

Mötet med Fortum har resulterat i att föreningen har tecknat ett tvåårsavtal med Fortum om ett pilotförsök för intelligent styrning av lägenhetsklimatet.

Planering för laddplatser i garaget fortskrider med avsikt att de första installationerna ska utföras första halvåret 2018.

På årets stämma godkändes styrelsens förslag på ändringar i föreningens stadgar för att anpassa till ändringarna i bostadsrättslagen. Ett andra stämmobeslut 2018 krävs för att stadgeändringarna ska bli beslutade men föreningen följer redan de nya tiderna inför kommande stämmor i enlighet med lagändringarna.

Vi följer sedan 2014 den nya redovisningsseden avseende upprättande av bokslut enligt K2-reglerna samt linjär avskrivning på 100 år.

En konsekvens av övergången till linjär avskrivning är att föreningen uppvisar ett negativt rörelseresultat när avskrivningarna räknas in.

Fokus ligger numer på att uppvisa ett så starkt kassaflöde att det kort- och långsiktiga underhållsbehovet kan finansieras.

Föreningens ekonomi har varit god under 2017 med ett stort överskott i rörelsen. Detta har resulterat i ett starkt positivt kassaflöde och vi har amorterat väsentligt mer än underhållsbehovet.

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

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 267 844	2 519 856
Hyror och övriga intäkter	652 312	554 346
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 138 630	-2 354 457
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	781 526	719 745
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	16 022	-35 152
Årets amorteringar	-795 000	-718 750
Förändring likvida medel	2 547	-34 157
Likvida medel vid årets början	1 042 017	1 076 175
Likvida medel vid årets slut	1 044 565	1 042 017

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (59) medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 740,04	2 936,33	2 940,97	2 824,72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-519,13	-580,91	-641,89	-691,08
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	781,53	719,74	658,77	531,16
Soliditet (%)	78,69	78,36	78,07	77,77
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,98	2,65	2,96
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 103,00	10 344,00	10 563,00	10 805,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	50,58	51,79	55,94	57,22
Fastighetens belåningsgrad	20,81	21,13	21,40	21,71
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	688,00	765,00	765,00	765,00

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.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

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	1 154 280	-1 374 897	-580 915	126 358 468
Disposition av föregående års resultat:		111 000	-691 915	580 915	0
Årets resultat				-519 134	-519 134
Belopp vid årets utgång	127 160 000	1 265 280	-2 066 812	-519 134	125 839 334

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 066 811
årets förlust	-519 134
	-2 585 945

behandlas så att till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	-2 696 945
	-2 585 945

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 740 044	2 936 330
Övriga rörelseintäkter		180 112	137 582
Summa rörelseintäkter		2 920 156	3 073 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 401 864	-1 389 590
Övriga externa kostnader	4	-220 630	-221 495
Personalkostnader	5	-45 303	-63 081
Avskrivningar		-1 300 660	-1 300 660
Summa rörelsekostnader		-2 968 457	-2 974 826
Rörelseresultat		-48 301	99 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 833	-680 292
Summa finansiella poster		-470 833	-680 001
Resultat efter finansiella poster		-519 134	-580 915
Årets resultat		-519 134	-580 915

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	158 658 444	159 959 104
Summa materiella anläggningstillgångar		158 658 444	159 959 104
Summa anläggningstillgångar		158 658 444	159 959 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	412
Övriga fordringar	7	1 064 209	1 096 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	190 980	203 960
Summa kortfristiga fordringar		1 255 189	1 301 030
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 100	800
Summa kassa och bank		1 100	800
Summa omsättningstillgångar		1 256 289	1 301 830
SUMMA TILLGÅNGAR		159 914 733	161 260 934

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		1 265 280	1 154 280
Summa bundet eget kapital		128 425 280	128 314 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 066 811	-1 374 895
Årets resultat		-519 134	-580 915
Summa fritt eget kapital		-2 585 945	-1 955 810
Summa eget kapital		125 839 335	126 358 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	33 184 724	33 979 724
Summa långfristiga skulder		33 184 724	33 979 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	95 000	95 000
Leverantörsskulder		156 192	226 326
Skatteskulder		134 106	108 854
Övriga skulder		5 973	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	499 403	492 560
Summa kortfristiga skulder		890 674	922 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 914 733	161 260 934

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 267 844	2 519 856
P-plats och garage	472 200	416 474
	2 740 044	2 936 330

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	142 945	116 532
Trädgårdsskötsel	1 905	5 547
Hyra av entrémattor	21 540	21 259
Snöröjning/sandning	38 389	42 729
Serviceavtal	22 908	4 920
Hisskostnader	35 208	33 357
Besiktningkostnader	0	7 274
Inköp av parkeringstjänster	49 728	39 395
Gemensamhetsanläggning	330 512	268 789
Reparationer	16 607	68 925
Trädgård och utemiljö	0	6 500
Planerat underhåll	67 446	72 048
Fastighetsel	169 408	166 689
Uppvärmning	341 373	338 973
Vatten och avlopp	67 448	85 998
Försäkringskostnader	40 392	36 388
Kabel-tv	4 828	6 224
Bredband	49 704	49 704
Förbrukningsmaterial	1 523	18 338
Öresutjämning	0	1
	1 401 864	1 389 590

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetskatt	18 130	19 892
Fastighetsavgift	49 666	48 184
Telefoni	14 092	10 423
Hemsida	370	310
Porto	2 375	2 709
Föreningsgemensamma kostnader	18 821	18 572
Revisionsarvode	20 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	85 268	82 713
Bankkostnader	2 199	2 712
Underhållsplan	2 838	3 620
Övriga poster	6 870	12 359
	220 629	221 494

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	38 162	48 000
Sociala avgifter	7 141	15 081
	45 303	63 081

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Ingående avskrivningar	-5 000 896	-3 700 236
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 301 556	-5 000 896
Utgående redovisat värde	158 658 444	159 959 104

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	20 637	26 518
Skattefordran	107	738
Andra kortfristiga fordringar skadeersättning Trygg Hansa	0	28 184
Avräkningskonto förvaltare	1 043 465	1 041 218
	1 064 209	1 096 658

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	40 392
Förutbetald kabel-TV	1 635	1 609
Förutbetalt bredband	12 426	12 426
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 594	25 215
Förutbetald samfällighetsavgift	65 854	61 232
Förutbetald vattenkostnad	25 653	25 566
Förutbetalda medlemsavgifter	5 020	5 020
Upplupna hyror/avgifter	57 798	32 500
	190 980	203 960

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,71	2018-09-28	1 700 000	2 400 000
SEB	0,71	2019-09-28	9 398 476	9 398 476
SEB	1,03	2020-06-28	6 857 500	6 952 500
SEB	0,44	2018-07-28	4 273 748	4 273 748
Stadshypotek	2,71	2018-03-01	11 050 000	11 050 000
Avgår kortfristiga del av lånet			-95 000	-95 000
			33 184 724	33 979 724

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	59 341	52 485
Upplupna styrelsearvoden	79 128	79 128
Beräknade upplupna sociala avgifter	34 054	34 054
Beräknat arvode för revision extern	12 000	11 250
Upplupna elkostnader	16 926	16 243
Upplupna värmekostnader	25 607	51 952
Upplupna GA kostnader	46 893	42 240
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	31 521	9 559
Upplupna revisionskostnader	0	4 750
Upplupna kostnader för snöröjning	5 611	5 943
Förutbetalda avgifter och hyror	183 487	184 956
	494 568	492 560

Nacka den.....2018

Thomas Lindberg
Ordförande

Marie-Louise Jansson

Arne Erlandsson

Claes Foberg

Florian von Tiedeman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor