

Årsredovisning

för

Brf Västra Saltsjön

769601-8717

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2011 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 Fastighetsservice avseende teknisk förvaltning.

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 57 (56) medlemmar fördelade på 38 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 1 (3) överlåtelse skett.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2012

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, skötsel av vårt garage samt frågan om huvudmannaskapet för tunnel och kaj.

Föreningen har under året genomfört vissa smärre reparationer. Exteriören av portarna har målats om. NCC har genomfört tätningar av fasad samt fönsterpartier. En enkät ställd till alla boende har genomförts för att följa upp klimatet i lägenheterna. Värmesystemet har justerats i några av lägenheterna och dämpare har monterats i samtliga friskluftintag.

Styrelsen har låtit genomföra radonmätning, som visade nivåer under gränsvärdena i de lägenheter och gemensamma utrymmen som har mätts.

Styrelsen har genomfört en omförhandling av uppdraget till vår ekonomiske förvaltare UBC efter kvalitetsproblem inför bokslut och stämma 2012.

Styrelsen har även genomfört en konkurrensupphandling av bredbandsleverans efter att vårt tidigare avtal löpte ut under 2012. Ownit har fått förnyat förtroende och en uppgradering av vårt nät genomfördes januari 2013.

En genomgång av föreningens låneportfölj har genomförts. Offerter begärdes in från ett antal kreditinstitut och resultatet har använts för styrelsens beslut vid omläggning/förnyelse av lån.

En utredning har genomförts för att bedöma möjligheten att använda Strömmen som värmekälla för en värmepump med syfte att minska föreningens kostnad för värme-idag fjärrvärme. Tillstånd att förlägga kollektorslang på sjöbotten bedöms inte kunna fås, bland annat beroende av närheten till sjötrafik från Hammarbykanalen. Teknik för att utnyttja sjövattnen via värmeväxlare finns inte kommersiellt utvecklad.

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

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.

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 2012-05-28 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Thomas Lindberg	Ordförande
Florian von Tiedemann	Styrelseledamot
Marie-Louise Jansson	Styrelseledamot
Arne Erlandsson	Styrelseledamot
Björn Behm	Styrelseledamot

Suppleanter:

Magnus Karlsson	Sekreterare
Bo Rehn	
Claes Foberg	Samfällighet
Tommy Lindberg	avgått hösten 2012

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 2012 till 36 458 748 kr, fördelat på fyra lån, vilka är alla hos Handelsbanken. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckning.

Föreningens ekonomiska ställning per 2012-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Ulf J

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,46	3,96	3,08	3,25	4,37
Lån per kvm bostadsyta	11 061	11 097	11 194	11 283	11 319
Lån i förhållande till tax värde %	79,26	79,46	80,16	69,60	69,82
Fastighetens belåningsgrad %	22,05	22,10	22,29	22,45	22,50
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	765	750	721	721	699

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

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	54 241
årets vinst	67 421
	121 662
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	10 662
	121 662

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

Resultaträkning

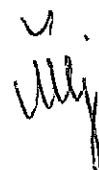
	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 519 856	2 470 416
Hysesintäkter		299 955	357 713
Övriga rörelseintäkter	1	186 193	217 211
Summa nettoomsättning		3 006 004	3 045 340
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-86 434	-54 953
Driftskostnader	3	-1 117 152	-1 218 881
Administrationskostnader	4	-102 229	-106 705
Personalkostnader	5	-48 371	-51 026
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-141 854	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 496 040	-1 431 565
Avskrivning byggnad		-181 140	-169 064
Avskrivningar övrigt		0	-20 850
Summa avskrivningar		-181 140	-189 914
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 328 824	1 423 861
Ränteintäkter		2 520	2 289
Räntebidrag		0	51 668
Räntekostnader		-1 262 442	-1 443 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 481	-567
Summa kapitalnetto		-1 261 403	-1 390 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 421	33 494
ÅRETS RESULTAT		67 421	33 494

Uly

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	119 854 300	120 035 440
Mark	7	44 200 000	44 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		164 054 300	164 235 440
Summa anläggningstillgångar		164 054 300	164 235 440
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	248
Övriga fordringar		229	75 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	257 623	158 929
Klientmedelskonto UBC		1 035 522	918 274
Summa kortfristiga fordringar		1 293 374	1 153 342
Summa omsättningstillgångar		1 293 374	1 153 342
SUMMA TILLGÅNGAR		165 347 674	165 388 782

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		127 160 000	127 160 000
Föreningens fond för yttre underhåll		710 280	599 280
Summa bundet eget kapital		127 870 280	127 759 280
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		54 241	131 747
Årets resultat		67 421	33 494
Summa fritt eget kapital		121 662	165 241
Summa eget kapital		127 991 942	127 924 521
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 387 498	36 482 498
Summa långfristiga skulder		36 387 498	36 482 498
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		95 000	71 250
Leverantörsskulder		307 275	375 221
Skatteskulder	11	148 333	18 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	417 626	516 612
Summa kortfristiga skulder		968 234	981 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 347 674	165 388 782
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser		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

	2012	2011
Elavgifter	186 192	213 669
Ersättning försäkringsskada	0	3 701
	186 192	217 370

S
uly

Brf Västra Saltsjön
769601-8717

9(13)

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Hiss, besiktning	2 340	2 268
Hiss, serviceavtal	26 671	23 054
Hiss, larmavtal	0	2 844
Reparation tvättstuga	4 825	0
Löpande reparationer	18 393	9 627
Trädgårdskostnader	209	4 891
Ventilation	0	12 269
OVK-besiktning	21 208	0
Underh av huskropp utvändigt	12 788	0
	86 434	54 953

3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	106 246	98 228
Fastighetsskötsel extradeb	3 116	0
Trädgårdsskötsel extradeb	329	0
Snöröjning/sandning	23 367	72 091
Städning Entreprenad	5 049	19 624
Städning extradebiteringar	150	0
Hyra av entrémattor	15 147	0
Gemensamhetsanläggni	125 412	286 023
Gemensamhetsanläggning 2	61 623	0
El	169 002	198 344
Uppvärmning	365 647	353 664
Vatten	126 348	27 792
Fastighetsförsäkring	29 357	28 227
Kabel-TV/Bredband	62 531	63 724
Lokalhyra	0	2 195
Förbrukningsinvent.	102	12 223
Förbrukningsmaterial	23 726	4 904
Inköp av Q-Park tjänster	0	51 842
	1 117 152	1 218 881

U. Ullberg

4 Administrationskostnader exkl. arvoden

	2012	2011
Kreditupplysning	0	523
Telefon & porto	11 817	13 561
IT-kostnader	259	258
Revisionsarvode	27 607	14 212
Arvode förvaltning	53 391	70 144
Övriga förvaltningskostnader	2 507	3 334
Uppdatering av underhållsplan	2 558	0
Övr externa tjänster	900	1 653
Föreningsavgifter	1 400	1 397
Bankkostnader	1 250	1 375
Städdagar kostn i samband med	540	248
	102 229	106 705

5 Personalkostnader inkl. arvoden

	2012	2011
Styrelsearvode	38 266	40 002
Sociala kostn arvode	10 105	11 024
	48 371	51 026

6 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	120 760 000	120 760 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 760 000	120 760 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-724 560	-555 496
Årets avskrivningar	-181 140	-169 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-905 700	-724 560
Utgående redovisat värde	119 854 300	120 035 440
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	46 000 000	46 000 000

S
ellij

Brf Västra Saltsjön
769601-8717

11(13)

7 Mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade 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

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna hyror/avgifter	94 677	0
TryggHansa	30 830	29 357
Com hem	13 539	2 450
Ownit	2 459	13 539
Samfällighetsavgift	74 248	83 947
Upplupna räntebidrag	0	11 860
Förutbet. amortering Handelsbanken	23 750	0
UBC Ekonomisk förvaltning	18 120	17 776
	257 623	158 929

4
uly

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 160 000	599 280	131 747	33 494
Disposition av föregående års resultat:		111 000	-77 506	-33 494
Årets resultat				67 421
Belopp vid årets utgång	127 160 000	710 280	54 241	67 421

10 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Handelsbanken, ränta 4,19%, ffd 20160630	11 629 998	11 701 248
Handelsbanken, ränta 3,27% rörlig	10 802 500	10 802 500
Handelsbanken, ränta 3,47% 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	-71 250
	36 387 498	36 482 498

11 Övriga skulder

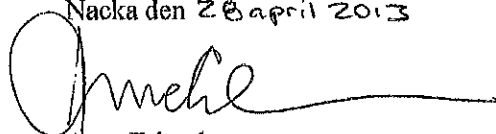
	2012-12-31	2011-12-31
Momsskuld Q4 2012	36 879	18 680
Slutlig skatt 2011 tax 2012	55 138	0
Beräknad skatt 2012 tax 2013	56 316	0
	148 333	18 680

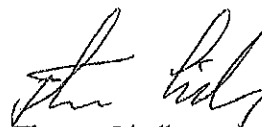
✓
illy.


12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna rev.arvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearv	48 000	40 000
Upplupna soc.avgift	15 081	12 568
Upplupna utg.räntor	87 527	160 054
Förskottsbetalda avgifter & hyror	158 378	208 800
El	18 492	18 764
Värme	59 562	42 248
Fastighetskötsel	10 585	8 190
Vinterunderhållsinsats	0	5 988
	417 625	516 612

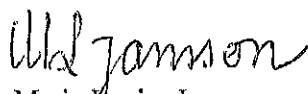
Nacka den 28 april 2013


Arne Erlandsson


Thomas Lindberg


Florian von Tiedeman


Björn Behm


Marie-Louise Jansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2013
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2012.

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.

Revisorernas 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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2012.

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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 2013-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor