

ÅRSREDOVISNING

för

BRF SALTSJÖ VY

Org. nr. 769624-3638

ÅR 2014

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	9

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

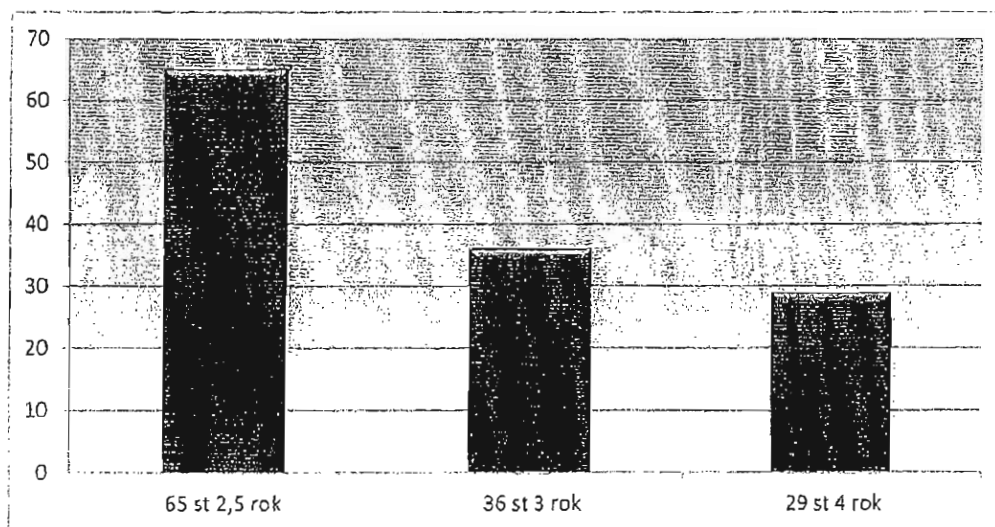
Föreningen upplåter bostadsrätter på adresserna Finnboda Värsväg 10. A-D i Nacka. Föreningen innehar fastigheten Sicklaön 37:71 Nacka kommun.

Föreningen bildades 12 januari 2012 och registrerades hos Bolagsverket 22 februari 2012. Ekonomisk plan har upprättats den 12 juni 2014 och registrerats hos Bolagsverket den 30 juni 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet har erhållits av Bolagsverket den 1 juli 2014. Borgen för insatsgaranti har lämnats av Ikano Bostad Holding AB.

Totalentreprenadavtal gällande nybyggnad har tecknats med Ikano Bostad den 19 juni 2013 om uppförande av 130 bostadslägenheter, en föreningslokal och garage. Den 19 juni 2014 tecknades tilläggsavtal för utökad entreprenad med 5 parkeringsplatser i garaget. Entreprenaden godkändes på slutmöte den 16 december 2014 och från detta datum löper den 5-åriga garantitiden.

Inflyttning i föreningens hus påbörjades i september och avslutades i december 2014. 129 lägenheter av 130 var upplåtna med bostadsrätt vid årsskiftet.

Enligt ekonomisk plan omfattar föreningen 130 lägenheter som är fördelade enligt nedan:



Byggeförsäkring är tecknad i Försäkrings AB Bostadsgaranti. Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av T&T Förvaltnings AB.

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Hans-Olov Möller	Ordförande
Bo Jacobsson	Ledamot
Anders Harlin	Ledamot
Sofia Lund Semmerfors	Ledamot fr.om 2015-01-28
Awiwa Keller	Ledamot fr.om 2015-01-28

Suppleanter:

Jan-Olof Sjöholm

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Grant Thornton Sweden AB, Nonköping	
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Per Karlsson	
Grant Thornton Sweden AB, Nonköping	

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit tre protokollförda styrelsemöten.

Extra föreningsstämma hölls den 28 januari 2015 då det beslutades att anta nya stadgar, första läsningen samt att val av ny styrelse och valberedning.

Medlemsinformation;

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 206. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastighet

Köpekontrakt beträffande förvärv av fastigheten Sicklaön 37:71, Nacka kommun har den 19 juni 2013 tecknats med Ikano Bostad AB.

Taxeringsvärde för mark är 56 000 000 kr men har ännu ej fastställts för byggnaden. Totalt beräknas taxeringsvärdet till 200 400 000 för byggnad och mark (varav 5 400 000 för garage).

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

Föreningens ekonomi

Slutlig finansiering har erhållits från SBAB Bank den 22 december 2014 och 80 000 000 kr har räntebundits till en genomsnittlig ränta på 1,85 %. Resterande 18 336 000 kr ligger rörligt. Beräknad ränta enligt ekonomisk plan är 3,66 %.

Byggnadskreditivet har lösts den 22 december 2014.

Vid årsskiftet kvarstod försätningsbetalning på 5 525 000 avseende en lägenhet som upplåtits i april 2015.

Avräkningsdag har fastställts till 31 mars 2015 enligt förutsättningarna i entreprenadkontraktet, vilket innebär att Icano Bostadsproduktion AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter fram till dess. Slutavräkning mellan Icano Bostadsproduktion AB och föreningen kommer att upprättats per detta datum.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenad m.m. är 524 186 000 kronor samt 100 000 kr i likviditetsreserv.

Från och med 2013 har det införts nya regler med förlängd avgiftsbefrielse från fastighetsskatt för nybyggda bostäder. Föreningen kommer därför att betala fastighetsskatt först från år 16, dvs fr.o.m. år 2029.

Resultatdisposition

Enligt tecknat totalentreprenadavtal tar entreprenören alla intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen därför finns inget resultat att disponera.

balanserad resultat	0
årets vinst	0
	<hr/>
	0
disponeras så att	
i ny räkning överföres	0
	<hr/>
	0

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



Brf Saltsjö Vy
769624-3638

RESULTATRÄKNINGAR

	2014-01-01	2013-01-01
Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter mm		
Summa rörelseintäkter mm	0	0
Rörelsekostnader		
Finansiella poster		
Resultat efter finansiella poster	0	0
Årets resultat	0	0

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	502 419 711	336 857 095
		502 419 711	336 857 095
Summa anläggningstillgångar		502 419 711	336 857 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		708	0
Övriga fordringar		0	623 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 960	24 392
		108 668	647 956
Kassa och bank		17 771 813	570 399
Summa omsättningstillgångar		17 880 481	1 218 355
SUMMA TILLGÅNGAR		520 300 192	338 075 450

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

BALANSRÄKNINGAR Not 2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		420 425 000	5 325 000
Summa bundet eget kapital		420 425 000	5 325 000
Summa eget kapital		420 425 000	5 325 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	98 282 410	0
Summa långfristiga skulder		98 282 410	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	332 750 250
Leverantörsskulder		53 112	0
Övriga kortfristiga skulder		956 168	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 502	0
Summa kortfristiga skulder		1 592 782	332 750 450
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		520 300 192	338 075 450

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 97 086 000 0

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Belopp i kronor om inget annat anges.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Byggnader och mark	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	336 857 095	0
	Årets anskaffningsvärde	165 562 616	336 857 095
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 419 711	336 857 095
	Utgående planenligt restvärde	502 419 711	336 857 095

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

Not 2 Förändring av eget kapital


	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	5 325 000	415 100 000	420 425 000

Not 3 Skulder till kreditinstitut


			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SBAB	1,21%	2015-12-22	18 313 910	0
SBAB	1,66%	2016-12-13	19 992 125	0
SBAB	1,74%	2017-12-13	19 992 125	0
SBAB	1,94%	2018-12-13	19 992 125	0
SBAB	2,05%	2019-12-13	19 992 125	0
			98 282 410	0

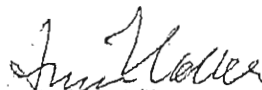
Stockholm den 28/5 2015


Hans-Olov Möller
Ordförande

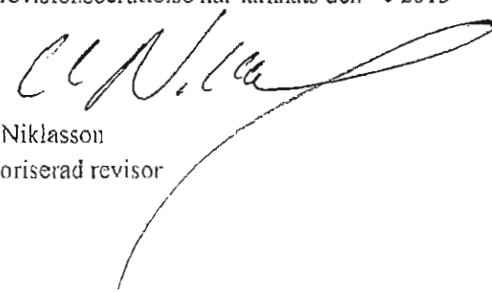

Bo Jacobsson
Ledamot


Anders Harlin
Ledamot


Sofia Lund Scumrfors
Ledamot


Awiwa Keller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2015


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, org. nr 769624-3638

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

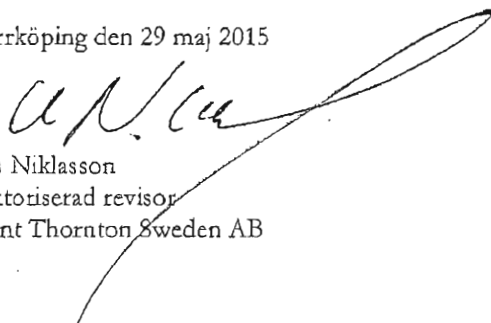
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 29 maj 2015



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB