

Styrelsen för

**Brf Saltsjö Vy**

Org nr 769624-3638

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>6</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>7</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>9</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>10</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>13</b>

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter bostadsrätter på adresserna Finnboda Varvsväg 10 A-D i Finnboda Hamn, Nacka. Föreningen innehar fastigheten Sicklaön 37:71 i Nacka kommun.

Föreningen bildades 2012-01-12 och registrerades hos Bolagsverket 2012-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2014-06-12 och registrerades hos Bolagsverket 2014-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:104.

Föreningen består av 130 lägenheter som är fördelade enligt nedan:

2,5 rok	3 rok	4 rok
65 st	36 st	29 st

Föreningen har även ett garage med 81 bilplatser samt tre p-platser utomhus varav två platser är hcp-platser. I föreningen finns även en föreningslokal på 88 kvm samt en gemensam takterrass.

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

### Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2015:

#### Ordinarie:

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

#### Suppleanter:

Jan-Olof Sjöholm

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2015:

#### Ordinarie:

Erik Månsson	Ordförande
Sofia Lund Semmerfors	Vice ordförande
Monika Norman	Sekreterare
Erik Lundbeck	Ledamot
Awiwa Keller	Ledamot

#### Suppleanter:

Anders Persson  
Ali Alatabi  
Angelica Gedlund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

#### Ordinarie:

Grant Thornton Sweden AB, Norrköping	
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor

#### Suppleant:

Grant Thornton Sweden AB, Norrköping  
Per Karlsson

Brf Saltsjö Vy  
Org nr 769624-3638

## Valberedning

Adam Billinger  
Inger Ultvedt

Sammanställande

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 11 protokollförda styrelsemöten.

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 208 st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

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.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Nacka Sicklaön 37:71 enligt köpekontrakt daterat 2013-06-26 från Ikano Bostad AB samt tecknade ett totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsproduktion AB 2013-06-19 om att uppföra 130 bostadslägenheter, en föreningslokal och garage i ett fiberbostadshus om tio våningar inom fastigheten Nacka Sicklaön 37:71. Ett tilläggsavtal tecknades 2014-06-19 för utökad entreprenad med fem parkeringsplatser i garaget. Entreprenaden godkändes på slutmöte 2014-12-16 och från detta datum löper den 5-åriga garantitiden.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 11 028 kvm, varav 9 028 kvm utgör lägenhetsyta, 88 kvm utgör lokalyta och 1 912 kvm utgör garageyta. Fastighetens areal utgör 2 950 kvm.

Taxeringsvärdet uppgår totalt till 200 400 000 kr varav mark 56 000 000 kr. Byggnadens taxeringsvärde uppgår till 144 400 000 kr varav 5 400 000 kr avser garage.

Samtliga 130 lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årskiftet.

Garage med 81 bilplatser finns i fastighetens källarplan. Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen. Det finns även tre parkeringsplatser utomhus där en p-plats används för hemtjänst, sjukvård och jourbilar och resterande två platser är hcp-platser.

Fastigheten värms med fjärrvärme som distribueras via luftburen värme. Ventilationen sker via FX-aggregat (mekanisk frånluft med återvinning) placerade i fläktrum på vind.

Fastighetsförsäkring är fram till 2016-01-31 tecknad hos Gjensidige Forsikring ASA. Från 2016-02-01 och framåt är fastighetsförsäkring tecknad hos Vardia Insurance Group ASA. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Garantifrågor mot Ikano Bostadsproduktion AB

Styrelsen har under året ägnat betydande tid och kraft åt att säkerställa att alla arbeten på fastigheten, särskilt garaget, slutförs och det på ett adekvat sätt. Vad gäller garaget har en särskild fristående konsult engagerats till stöd i det arbete som fortsatt pågår. På samma sätt engagerades en fristående konsult för att säkerställa status och åtgärder för bergsidan.

### Gemensamma anläggningar

Styrelsen har deltagit aktivt i de förrättningar som pågår med att skapa GA-områden där föreningen blir delägare. Villkor och andelstal fastställs av Lantmäterimyndigheten.

**Brf Saltsjö Vy**

Org nr 769624-3638

**Entréer/Terrass**

Under året har styrelsen gjort fastighetens entréer mer inbjudande genom att köpa in fler bänkar och planteringskrukor samt har anslagstavlor satts upp. Planteringar i krukorna kommer ske löpande och vara säsongsbetonad. Till den gemensamma takterrassen har det införskaffats utemöbler och plantering av växter och blommor har gjorts i rabatterna.

**Gemensamhetslokal**

Lokalen har möblerats och iordningställt, köket har byggts om och diskmaskin har installerats. Lokalen har hyrts ut till föreningens medlemmar från augusti månad.

**Kommunikation**

Styrelsen har under året byggt upp hemsidan, [www.saltsjovy.se](http://www.saltsjovy.se). På hemsidan läggs fortlöpande information ut till medlemmarna. På hemsidan återfinns även bland annat föreningens stadgar, årsredovisningar, protokoll från föreningsstämma, kontaktinformation till styrelsen, trivselregler, viktig information gällande andrahandsuthyrning m.m. I fastighetens entréer finns även digitala anslagstavlor där aktuell information från styrelsen delges och extra viktig information anslås. I systemet ingår också ett digitalt bokningssystem för gemensamhetslokalen samt ett lägenhetsregister för varje trappuppgång.

**Skalskydd**

Styrelsen har efter räkenskapsåret gjort en betydande investering i att förstärka fastighetens skalskydd som var bristfällig. I fastighetens entréer har digitala porttelefoner installerats och portkoden har tagits bort till förmån för kodbrickor, vilket också gäller cykelrum vars dörrar försetts med larmfunktion. Tidigare uppsatta kodlåsare i entréerna har flyttats så att de är mer lättåtkomliga. Kodlåsare har därutöver installerats vid samtliga ingångar till garaget för att förhindra obehörigt tillträde.

**Balkonginglasning**

Under året har styrelsen åt föreningens vägnar sökt och blivit beviljade bygglov för balkonginglasning. På ordinarie föreningsstämma bifölls propositionen att låta styrelsen fatta slutgiltigt beslut efter teknisk prövning. Styrelsen valde Alnova Balkonginglasning AB som leverantör och installatör till att utföra balkonginglasningen. De medlemmar som önskat göra en inglasning av sin balkong har sedan ingått ett avtal med Alnova Balkongsystem AB och bekostat inglasningen själva. Inglasningen har ägt rum precis innan och efter räkenskapsårets slut.

Mellan föreningen och varje medlem som har glasat in sin balkong har det även skrivits ett särskilt avtal som reglerar underhållsansvaret, kravet på brandvägg mellan inglasade dubbelbalkonger samt ansvaret att upprätta ett nytt avtal med föreningen vid överlåtelse av bostadsrätten.

**Ekonomi**

Slutavräkning ägde rum 2015-03-31 mellan föreningen och Ikano Bostadsproduktion AB enligt förutsättningar i entreprenadkontraktet. För perioden fram till 2015-03-31 stod Ikano Bostadsproduktion AB för alla kostnader och erhöll alla intäkter. Per 2015-04-01 upprättades föreningen och efter detta datum står föreningen för alla kostnader och erhåller samtliga intäkter.

<i>Ekonomisk översikt</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Nettoomsättning (tkr)	5 224			
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63			
Avskrivningar (tkr)	-2 064			
Balansomslutning (tkr)	543 627	520 300	338 075	1 440
Kassaflöde från löpande verksamhet (tkr)	2 002			
Likvida medel (tkr)	20 747			
Årsavgifter per kvm (kr)	513			
Underhållsutrymme (%)	42%			
Skuldsättningsgrad per kvm (kr)	8 884			
Räntekostnad (%)	24%			
Räntekänslighet (tal)	18			
Avskrivningar per kvm (kr)	187			
Soliditet (%)	78%	81%	2%	100%

Definitioner: se not 16

Det finns ingen jämförbarhet mellan åren eftersom inflyttning ägde rum oktober-december 2014 och slutavräkning mellan Ikano Bostadsproduktion AB och föreningen ägde rum 2015-03-31. Ovanstående siffror för 2015 avser inte ett fullt räkenskapsår utan enbart nio månader.

### Årsavgifter

Lägenheternas årsavgifter är satta utefter ekonomisk plan. Parkeringsplats i garaget kostar 10 200 kr/år.

### Likviditet

Föreningen har en god likviditet tack vare låg genomsnittsränta på föreningens långfristiga lån. Räntekostnaderna har från avräkningsdatumet 2015-04-01 uppgått till 1 255 169 kr, i den ekonomiska planen är räntekostnaderna budgeterade till 2 699 323 kr (tre kvartal). Överskottet i kassan kommer att användas för extra amortering av lånen samt för investeringar i fastigheten.

### Lån

Föreningen har fem långfristiga lån hos SBAB bank om sammanlagt 97 967 738 kr per 2015-12-31. 79 874 000 kr har räntebundits till en genomsnittlig ränta på 1,85%, resterande 18 251 074 kr ligger rörligt. Beräknad ränta enligt ekonomisk plan är 3,66%. Under året har lånen amorterats med 157 336 kr.

### Avtal

Styrelsen arbetar hela tiden aktivt med att se över föreningens avtal för att tillvarata medlemmernas ekonomiska intressen. Under året har styrelsen bytt elleverantör till Skellefteå Kraft AB och el från förnybara produktionskällor. Bytet av elleverantör kommer innebära en besparing om ca 70 000 kr per år. Styrelsen har även efter räkenskapsårets slut bytt leverantör av entrémattor till Stockholms Hyr-Tvätt AB. Bytet av leverantör kommer innebära fler entrémattor till samma kostnad som med den gamla leverantören. Styrelsen kommer även under nästkommande år att se över avtalet avseende föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

### Slutfaktura från Ikano Bostadsproduktion AB

Enligt entreprenadkontraktet ska föreningen betala en slutfaktura på 17 688 100 kr till Ikano Bostadsproduktion AB för att slutligt avräkna entreprenaden. På grund av att Ikano Bostadsproduktion AB inte har slutfört samtliga arbeten enligt kontraktet har styrelsen beslutat att inte betala slutfakturan förrän samtliga arbeten är slutförda.

### Skatter och avgifter

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.

### Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Styrelsen har ännu inte upprättat en underhållsplan eftersom fastigheten är nybyggd och det finns en 5-årig garantitid. Styrelsen kommer under nästkommande år upprätta en underhållsplan. Årets förslag till avsättning är satt utefter ekonomisk plan, där 270 840 kr avser underhåll av fastigheten och 100 000 kr avser underhåll av bergvägg.

För 2015 har följande fastighetsunderhåll ägt rum:

Persienner gemensamhetslokal	3 500 kr
Totalt	3 500 kr

### Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	—
Årets förlust	-62 657
	<hr/>
	-62 657
Disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	370 840
från fond för yttre underhåll ianspråktoes	-3 500
i ny räkning överföres	-429 997
	<hr/>
Summa	-62 657

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 224 119	–
Övriga rörelseintäkter	3	264 707	–
Summa rörelseintäkter		5 488 826	–
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 894 657	–
Övriga externa kostnader	5	-254 768	–
Personalkostnader	6	-163 000	–
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9,10	-2 064 262	–
Summa rörelsekostnader		-4 376 687	–
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 112 139</b>	–
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	80 509	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 255 307	–
Summa finansiella poster		-1 174 798	–
<b>Årets resultat</b>		<b>-62 657</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	522 123 426	502 419 711
Inventarier, verktyg och installationer	10	99 583	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	33 400	–
		<u>522 256 409</u>	<u>502 419 711</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>522 256 409</b>	<b>502 419 711</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 326	708
Övriga fordringar		413 480	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	195 968	107 960
		<u>623 774</u>	<u>108 668</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>20 746 630</u>	<u>17 771 813</u>
		<u>20 746 630</u>	<u>17 771 813</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 370 404</b>	<b>17 880 481</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>543 626 813</b>	<b>520 300 192</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		425 950 000	420 425 000
		<u>425 950 000</u>	<u>420 425 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-62 657	0
		<u>-62 657</u>	<u>-</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>425 887 343</u>	<u>420 425 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		97 967 738	98 282 410
		<u>97 967 738</u>	<u>98 282 410</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		157 336	-
Leverantörsskulder		17 832 645	53 112
Aktuell skatteskuld		462 000	-
Övriga skulder		5 480	956 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 314 270	583 502
		<u>19 771 731</u>	<u>1 592 782</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>543 626 813</u>	<u>520 300 192</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	98 336 000	97 086 000
Summa ställda säkerheter	<u>98 336 000</u>	<u>97 086 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga



## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015	, 2014
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-62 657	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 064 262	-
	<u>2 001 605</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	2 001 605	-
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-515 106	539 288
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	18 021 613	1 592 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>19 508 112</u>	<u>2 131 870</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 900 960	-165 562 616
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-21 900 960</u>	<u>-165 562 616</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	-	98 282 410
Amortering av lån	-157 336	-
Insatser	5 525 000	415 100 000
Förändring byggnadskreditiv	-	-332 750 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>5 367 664</u>	<u>180 632 160</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	2 974 816	17 201 414
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>17 771 813</u>	<u>570 399</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>20 746 629</u>	<u>17 771 813</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker via vinstdisposition med stöd av ekonomisk plan eftersom styrelsen ännu inte hunnit upprätta någon underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

### Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 628 966	–
Hysesintäkter p-platser mm	595 153	–
	<u>5 224 119</u>	–

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
TV-avgift	105 213	–
Försäkringsersättning	38 600	–
Övriga intäkter	120 894	–
	<u>264 707</u>	–

### Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel och lokalvård	331 988	–
Reparationer	110 199	–
El	180 840	–
Fjärrvärme	491 213	–
Vatten	385 000	–
Sophämtning	46 220	–
Fastighetsförsäkring	45 243	–
Samfällighetsavgift	22 887	–
Kabel-TV och bredband	103 097	–
Förvaltningsarvode	88 767	–
Fastighetsskatt garage	54 000	–
Övriga driftskostnader	35 203	–
	<u>1 894 657</u>	–

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	36 077	-
Administrationskostnader	48 842	-
Arvode ekonomisk förvaltning	143 893	-
Konsultkostnader	3 896	-
Revisionsarvode	12 500	-
Övriga externa kostnader	9 560	-
	<u>254 768</u>	<u>-</u>

*Arvode och kostnadsersättning till revisorer*

	2015	2014
<i>Grant Thornton Sweden AB, Norrköping</i>		
Revisionsuppdrag	12 500	-

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

**Not 6 Arvoden till styrelse**

	2015	2014
Arvoden till styrelsen	124 750	-
Sociala kostnader	38 250	-
	<u>163 000</u>	<u>-</u>

I likhet med föregående år har föreningen inte haft några anställda under verksamhetsåret.

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2015	2014
Ränteintäkter, bankkonto SBAB	80 509	-
	<u>80 509</u>	<u>-</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2015	2014
Räntekostnader, långfristiga skulder	-1 255 169	-
Räntekostnader, övriga	-138	-
	<u>-1 255 307</u>	<u>-</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>		
Vid årets början	308 245 711	142 683 095
Nyanskaffningar	21 766 289	165 562 616
Vid årets slut	<u>330 012 000</u>	<u>308 245 711</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-2 062 574	-
Vid årets slut	<u>-2 062 574</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden mark</i>		
Vid årets början	194 174 000	194 174 000
Vid årets slut	<u>194 174 000</u>	<u>194 174 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>522 123 426</b>	<b>502 419 711</b>
Taxeringsvärden byggnader	144 400 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000

<b>Not 10</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		-	-
Nyanskaffningar		101 271	-
Vid årets slut		101 271	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden		-1 688	-
Vid årets slut		-1 688	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>99 583</b>	<b>-</b>

<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Vid årets början		-	-
Investeringar		33 400	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>33 400</b>	<b>-</b>

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Övriga poster		195 968	107 960
		195 968	107 960

<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>			
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	420 425 000	-	-	-
Försäljning lägenhet	5 525 000			
Resultatdisposition				-
Årets resultat				-62 657
<b>Vid årets utgång</b>	<b>425 950 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-62 657</b>

<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>			<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>			
SBAB	1,00%	90 dagars löptid	18 251 074	18 313 910	
SBAB	1,66%	2016-12-13	19 968 500	19 992 125	
SBAB	1,74%	2017-12-13	19 968 500	19 992 125	
SBAB	1,94%	2018-12-13	19 968 500	19 992 125	
SBAB	2,05%	2019-12-13	19 968 500	19 992 125	
Nästa års amortering			-157 336	-	
			97 967 738	98 282 410	

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter		594 304	-
Upplupna styrelsearvoden inkl. soc. avgifter		175 500	-
Övriga poster		544 466	-
		1 314 270	-

**Not 16 Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Totala tillgångar  
Kassalikviditet: Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder  
Årsavgifter: Årsavgifter / Boyta  
Underhållsutrymme: (Reparationer + underhåll + avskrivningar) / Nettoomsättning  
Skuldsättningsgrad: Långfristig skuld / Total yta  
Räntekostnad: Räntekostnader / Nettoomsättning  
Räntekänslighet: Långfristiga skulder / Hyresintäkter  
Avskrivningar: Avskrivningar / Total yta  
Soliditet: Eget kapital / Totalt kapital

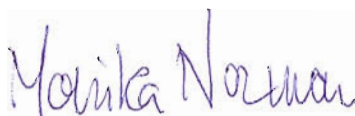
**Nacka den 18 april 2016**



Erik Månsson  
Ordförande



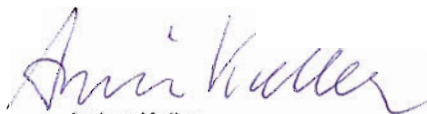
Sofia Lund Semmerfors  
Vice ordförande



Monika Norman  
Sekreterare



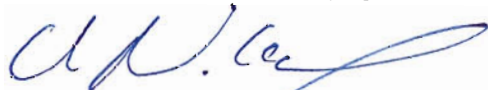
Erik Lundbeck  
Ledamot



Awiwa Keller  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

2016-05-06



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 2015.

### **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 2015 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 2015.

**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 revisions sed 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 ersättningsskyldighet. 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 6 maj 2016

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisör  
Grant Thornton Sweden AB