

Årsredovisning 2013

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Sören Eriksson (Ordförande), Gunilla Apelman (Kassör), Benny Haapanen (Ledamot), Annika Söderlund (Ledamot), Håkan Sundin (Sekreterare), Inga Birgitta Karlsson (Suppleant) och Lennart Bjurling (Suppleant).

Revisorer

Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare Anglobe t.o.m. 2013-03-31.
Därefter Brf Salem Årstidens styrelse.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseförsäkring hos
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Sammanträden

Styrelsen har haft 13 styrelsemöten under 2013.

Medlemmar

Föreningen hade 56 st medlemmar vid årsskiftet 2013/2014.

Under året har 3 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 43 st bostadsrätter och 2 st hyresrätter. Föreningen innehar 42 st parkeringsplatser för boende och 3 parkeringsplatser för gäster.

Inga motioner från årsstämman 2013 att följa upp.

För att öka informationsutbytet mellan styrelsen och de boende i Brf Årstiden utges sedan februari 2013 ÅRSTIDningen, som utkommer med ca 5 nr/år.

Fastigheten

Under 2013 har vi haft en vårstädning och en höststädning.

En skrivelse, från Salems Kommun, kom i februari 2013 med ett krav att föreningen skulle undersöka och eventuellt åtgärda förekomst av PCB (polyklorerade kemikalier) i fogmassor, isolerglasrutor och kondensatorer i lysrörsarmatur.

En sådan undersökning hade gjorts redan 2008 varvid 27 m fogar skrapades ur och ny godkänd fogmassa lades dit.

Salems Kommun beslutade att inget omedelbart saneringsbehov av PCB föreligger på fastigheten Årstiden 1.

Efter påpekande från en bostadsrättsinnehavare lät styrelsen, en anlita firma, tvätta samtliga balkonger utvändigt på de nordvästra gavlarna av våra hus.

Balkongerna var i varierande grad bevuxna med alger och mögel.

Utförda underhåll

Reliningprojektet slutfördes under våren 2013

Kulvertläckan i radiatorvattensystemet mellan hus nr 16 och 18.

Ett på utsidan plastbelagt tunnväggigt aluminiumrör, ALUPEX-rör, har dragits genom den befintliga läckande rörledningen från nr 18 till nr 16.

ALUPEX-rör är mycket glatta på insidan så strömningsmotståndet minskar trots att rördiametern invändigt har minskat. Resultatet har blivit mycket lyckat.

Planerade underhåll

Under våren 2014 kommer styrelsen att låta reparera de sprickor som observerats i husens putsskikt. En preliminär tätning av sprickorna har gjorts för att förhindra inträngning av fukt vid blidväder.

Ekonomi

Per den 1 juli 2013 höjdes bostadsrättsavgifterna med 7 %

Per den 1 aug 2013 höjdes lägenhethyrorna med 7 %

Parkeringsplatshyran höjdes med 25 %.

Hyran för eluttag vid parkeringsplats höjdes inte.

Arvode

- Ordförande 15 000:-
- Kassör 10 000:-
- Sekreterare 7 000:-
- Ledamöter 7 000:-
- Suppleanter 4 000:-
- Trädgårdsansv. 4 000:-
- Gårdskarll 17 000:-

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget att rapportera

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 326 907	2 240 948	2 227 450	2 272 344
Årsresultat	89 519	-200 928	-229 378	-108 686
Yttre fond	394 257	319 722	245 187	170 652
Taxeringsvärde	30 026 000	24 845 000	24 845 000	24 845 000
Bostadsyta	3 588	3 588	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	606	585	568	562
Lån per kvm bostadsyta	6 049	6 049	6 371	6 065
Genomsnittlig skuldränta, %	3,56	3,63	3,71	3,33
Belåningsgrad, %	45,59	47,41	49,82	47,30

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	89 519
Ansamlad förlust	-27 103 500
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-27 013 980</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

90 078
-27 104 058
<u>-27 013 980</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.



Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 067	1 996
Hysesintäkter		275	260
Övriga intäkter		-14	-15
Summa nettoomsättning		<u>2 327</u>	<u>2 241</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-120	-177
Reparation och underhåll	3	-68	-86
Taxebundna kostnader	4	-737	-738
Fastighetsförsäkring		-39	-37
Fastighetsskatt		-55	-62
Övriga driftskostnader	5	-157	-157
Kameral förvaltning		-49	-47
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-66	-104
Löner och övriga personalkostnader		-55	-30
Övriga kostnader		-31	-113
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 378</u>	<u>-1 550</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-113	-113
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>836</u>	<u>578</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	30
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-773	-808
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		1	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-746</u>	<u>-779</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>90</u>	<u>-201</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>90</u>	<u>-201</u>

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	47 606	45 777
Pågående projekt		0	1 828
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>47 606</u>	<u>47 605</u>

Omsättningstillgångar

Skattefordringar		0	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	72	74
Kassa och bank		1 896	1 896
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 968</u>	<u>2 005</u>

SUMMA TILLGÅNGAR

49 573 49 610

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		25 936	25 936
Upplåtelseavgifter		1 892	1 892
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		394	320
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>54 238</u>	<u>54 164</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-27 103	-26 828
Årets resultat		90	-201
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-27 014</u>	<u>-27 029</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>27 224</u>	<u>27 135</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 704	21 704
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 704</u>	<u>21 704</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79	253
Skatteskulder		117	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	449	398
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>645</u>	<u>772</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 573</u>	<u>49 610</u>
Ställda säkerheter	12	24 000	24 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Salem Årstiden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Snöskottning	45	35
Städning och fastighetsskötsel	45	130
Trädgårdsarbete	4	12
Övrigt	25	0
Summa	120	177

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	68	86
Summa	68	86

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	73	70
Sophämtning	57	65
Vatten	141	111
Värme	466	492
Summa	737	738

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	157	157
Summa	157	157

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	14	3
Styrelsearvoden	52	101
Summa	66	104

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 402	46 402
Inköp/aktiveringar	<u>1 942</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 344	46 402
Ingående ackumulerade avskrivningar	-625	-512
Årets avskrivningar	<u>-113</u>	<u>-113</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-739	-625
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	47 606	45 777
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 209	18 230
Taxeringsvärde mark	<u>7 817</u>	<u>6 615</u>
	30 026	24 845

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	39	39
Övriga poster	<u>20</u>	<u>22</u>
Summa	72	74

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	25 936 382	-	-	25 936 382
Upplåtelseavgifter	1 892 300	-	-	1 892 300
Fond, yttre underhåll	319 722	-	74 535	394 257
Uppskrivningsfond	26 015 375	-	-	26 015 375
Balanserat resultat	-26 828 037	-200 928	-74 535	-27 103 500
Årets resultat	<u>-200 928</u>	200 928	89 519	89 519
Eget kapital 2013-12-31	27 134 814	0	89 519	27 224 334

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea Hypotek	8 269 045 kr	2,65 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2018-02-12.
Nordea Hypotek	7 217 455 kr	2,974 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-02-12.
Nordea Hypotek	6 217 455 kr	2,65 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-02-12.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	8	8
Fjärrvärme	58	76
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	174	124
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	89	63
Räntor	95	106
Sociala avgifter	24	15
Städning	0	4
Övriga poster	2	1
Summa	449	398

Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 000	24 000
	24 000	24 000



Underskrifter

Salem 4 april 2014

Ort och datum

Sören Eriksson

Sören Eriksson

Gunilla Apelman

Gunilla Apelman

Håkan Sundin

Håkan Sundin

Annika Söderlund

Annika Söderlund

Benny Haapanen

Benny Haapanen

Vår revisionsberättelse har lämnats

2014-04-08

Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB

Anders Persson

Auktoriserad revisör

Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Salem Årstiden
org nr 769616-3208

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Salem Årstiden för räkenskapsåret 2013.

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 Brf Salem Årstiden's finansiella ställning per den 31 december 2013 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Salem Årstiden för år 2013.

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 och föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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

Lund 2014- 04-08



Anders Persson
Extern revisor
Svensk Fastighetsrevision AB