

Årsredovisning 2017

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 45 lägenheter om totalt 3 588 kvm och 1 lokal om 9 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Thomas Andersson	Ordförande
Gunilla Apelman	Kassör
Eva Kaburek	Sekreterare
Håkan Sundin	Ledamot
Simon Bäckgren	Ledamot
Inga-Britt Karlsson	Suppleant
Lennart Bjurling	Suppleant

Valberedning

Jan Åkerberg och Hanna Grunning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alt. två ledamöter i förening

Revisorer

Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 57 st och vid räkenskapsårets slut 57 st. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

Sommar 2017 Renovering av lekplatserna

Planerade underhåll

Våren 2018 Renovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året fyllt 10 år, firades genom att samtliga medlemmar och hyresgäst bjöds in till festligheter den 26 augusti.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tillämpar rättvisa avgifter.

Det innebär att avgiftsnivåerna kommer att kunna bära framtida underhåll i enlighet med underhållsplanen. Ingen generations boende kommer att behöva sponsra annan generations boende.

Övriga uppgifter

Ordförande har ordet

Vi har en alldeles fantastisk liten förening, levande, vital och under ständig utveckling.

Ser jag tillbaka och summerar de olika insatser vi genomfört i närtid så är det lätt att bli berörd. Nya fasader, renoverade stammar, åtgärdade avrinningssystem, upprustade lekplatser bara för att nämna några exempel på områden där vi jobbat med utveckling och förbättringar. Allt detta dessutom inom ramen för en väl balanserad ekonomi och många gånger med hjälp av de resurser som våra medlemmar utgör i form av arbetskraft.

Just sammanhållningen och den härliga miljö som återfinns bland våra medlemmar är ett tydligt signum för föreningen. Något vi både ska vara stolta över och väl vårda över tid. En viktig och grundläggande egenskap i en välmående förening.

Väljer även i år att avsluta dessa rader med att tacka min fantastiska styrelse för ett mer än väl genomfört verksamhetsår. Att med oförtruten energi ta sig an jobbet att driva föreningen vidare i alla de olika frågor som omger oss är imponerande. Ni gör det dessutom med stort inslag av energi och arbetsglädje. En helt fantastisk prestation som är väl värd att uppmärksammas.

Än en gång stort tack för ett riktigt väl genomfört 2017

Thomas Andersson
Ordförande BRF Salem Årstiden

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i

föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 529	2 481	2 432	2 427
Resultat efter fin. poster	326	-1 591	-3 427	93
Soliditet, %	50	49	49	55
Yttre fond	762	664	574	484
Taxeringsvärde	32 500	32 500	30 026	30 026
Bostadsyta, kvm	3 588	3 588	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	643	626	626
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 689	6 689	6 689	6 049
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	0,87	1,82	3,04
Belåningsgrad, %	51,24	51,03	50,82	45,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	26 643	-	-	26 643
Upplåtelseavgifter	3 086	-	-	3 086
Fond, yttre underhåll	664	-	98	762
Uppskrivningsfond	26 015	-	-	26 015
Balanserat resultat	-30 619	-1 591	-98	-32 307
Årets resultat	-1 591	1 591	326	326
Eget kapital	24 199	0	326	24 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 307
Årets resultat	<u>326</u>
Totalt	<u>-31 981</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	98
Balanseras i ny räkning	<u>-32 078</u>
	<u>-31 981</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 529	2 481
Rörelseintäkter		-0	-32
Summa rörelseintäkter		2 529	2 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 438	-3 378
Övriga externa kostnader	8	-156	-101
Personalkostnader	9	-122	-108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244	-244
Summa rörelsekostnader		-1 961	-3 830
Rörelseresultat		568	-1 382
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-242	-209
Summa finansiella poster		-242	-209
Resultat efter finansiella poster		326	-1 591
Årets resultat		326	-1 591

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 639	46 880
Maskiner och inventarier	12	16	18
Summa materiella anläggningstillgångar		46 655	46 899
Summa anläggningstillgångar		46 655	46 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	10
Övriga fordringar	13	0	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88	85
Summa kortfristiga fordringar		98	103
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 485	1 961
Summa kassa och bank		2 485	1 961
Summa omsättningstillgångar		2 583	2 063
Summa tillgångar		49 238	48 962

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 729	29 729
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		762	664
Summa bundet eget kapital		56 506	56 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 307	-30 619
Årets resultat		326	-1 591
Summa fritt eget kapital		-31 981	-32 209
Summa eget kapital		24 525	24 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 000	24 000
Summa långfristiga skulder		24 000	24 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160	141
Skatteskulder		120	116
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	432	506
Summa kortfristiga skulder		712	763
Summa eget kapital och skulder		49 238	48 962

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Salem Årstiden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 %
Fastighetsförbättringar	3,33-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	83	92
Hysesintäkter, lokaler	5	5
Hysesintäkter, p-platser	134	130
Intäktsreduktion	-15	0
Årsavgifter, bostäder	2 322	2 253
Övriga intäkter	-0	-32
Summa	2 529	2 449

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Fastighetsskötsel	7	9
Snöskottning	42	42
Städning	34	40
Trädgårdsarbete	14	6
Övrigt	3	0
Summa	100	97

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	0	14
Reparationer	13	31
Summa	13	44

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Spillvatten 2016	68	1 285
Parkering 2016	1	100
Lekplats 2017	59	127
Styrelserum 2017	23	0
Trapphusrenovering	157	0
Fuktskada Andersson	4	0
Fasadrenovering	0	50
Takavlopp	0	585
Summa	311	2 147

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	94	88
Sophämtning	70	70
Uppvärmning	442	531
Vatten	142	137
Summa	748	826

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	48	45
Fastighetsskatt	60	62
Kabel-TV	158	157
Summa	266	265

hsap

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	8	1
Juridiska kostnader	9	0
Kameral förvaltning	56	54
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	70	32
Summa	156	101

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Löner, arbetare	24	26
Sociala avgifter	23	20
Styrelsearvoden	75	62
Summa	122	108

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	241	208
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	242	209

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 464	-1 222
Årets avskrivning	-242	-242
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 705	-1 464
Utgående restvärde enligt plan	46 639	46 880
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 075	24 075
Taxeringsvärde mark	8 425	8 425
Summa	32 500	32 500

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Ingående ackumulerad avskrivning	-3	-1
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-5	-3
Utgående restvärde enligt plan	16	18

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Övriga fordringar	0	7
Summa	0	7

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	25	23
Förvaltning	14	14
Inkomsträntor	2	2
Kabel-TV	39	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7
Summa	88	85

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-09-01	1,08 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2020-09-01	1,04 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2018-03-19	1,02 %	4 400	4 400
Stadshypotek	2019-09-30	1,09 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2018-02-22	1,02 %	1 600	1 600
Summa			24 000	24 000

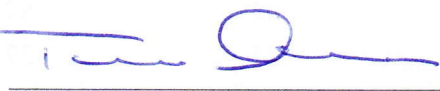
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	212	212
Löner	87	87
Sociala avgifter	27	27
Städning	0	4
Uppvärmning	68	68
Utgiftsräntor	17	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75
Summa	432	506

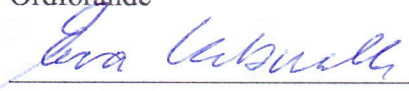
Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 000	24 000
Summa	24 000	24 000


Underskrifter

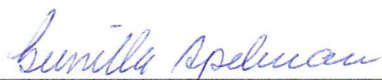
Rönninge 2018-03-25


Ort och datum


Thomas Andersson
Ordförande


Eva Kaburek
Sekreterare

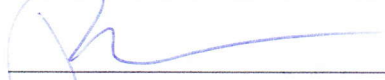

Simon Bäckgren
Ledamot


Gunilla Apelman
Kassör


Håkan Sundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2018 - 03 - 28


Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salem Årstiden
Organisationsnummer 769616-3208

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salem Årstiden för år 2017.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2017-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salem Årstiden för år 2017.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

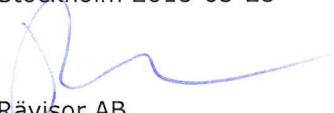
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som 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 2018-03-28



Rävisor AB
David Walman
Revisor