

Årsredovisning 2016

BRF SALEM ÅRSTIDEN

769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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
Inga-Britt Karlsson	Suppleant
Lennart Bjurling	Suppleant
Jill Lindholm	Sekreterare
Björn Heiling	Ledamot
Håkan Sundin	Ledamot
Joakim Andersson	Ledamot
Gunilla Apelman	Kassör

Valberedning

Jan Åkerberg och Hanna Grunning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alt. två ledamöter i förening

Revisorer

AEP Bostadsrättsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 56 st och vid räkenskapsårets slut 57 st. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

Sommar 2016 Renovering av avloppsstammar samt 3 st nya parkeringsplatser

Planerade underhåll

Hösten 2017 Renovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar

Hösten 2017 Nya ventilationsfläktar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under 2016 kommit tillrätta med problemen avseende takdräneringen samt startat upp arbetet med den nya lekplatsen, ett jobb som kommer att slutföras under våren 2017.

Föreningen har under året överlåtit en av de befintliga hyreslägenheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med hjälp av vår ekonomiska förvaltare och med underhållsplanen som underlag har vi nu 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

Vår fina förening är fortsatt under resa, en resa mot att erbjuda ännu bättre boendekvalité och ökade marknadsvärden. Den största insatsen under 2016 året var självklart renoveringen av våra avloppsstammar. En stor och viktig förbättring som säkerställer att vi framåt kommer att undvika oförutsedda överaskningar i form av läckage och andra tråkigheter. Får i det sammanhanget passa på att tacka alla er medlemmar för att ni på ett fantastiskt bra sätt tog oss igenom själva projektiden med de utmaningar det innebar att tidvis vara utan vatten och avlopp.

Vid sidan av det arbetet så känns det även riktigt bra att ha kunnat öka på antalet parkeringsplatser ytterligare något samt att ha bokat av problemen med takavrinningen.

Tittar vi framåt i frågan förbättrad boendemiljö så tror jag att 2017 års planerade renovering av trapphusen kommer att lyfta våra hus väsentligt. En åtgärd som även det kommer att ha positiv inverkan på våra marknadsvärden.

Känns också skönt att vår ekonomi är fortsatt i balans och att alla de olika investeringarna rymms inom våra rättvisa avgifter.

Väljer även i år att avsluta dessa rader med att tacka min fantastiska styrelse, utan er så vore allt det här inte möjligt. Att med ett så gott mod och stor energi avverka projekt efter projekt i syfte att förbättra för oss alla är en alldeles fantastisk insats. Att vi sedan har riktigt kul tillsammans gör ju inte saken sämre.

Stort tack för ett riktigt bra 2016.

Thomas Andersson
Ordförande BRF Salem Årstiden

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 481	2 432	2 427	2 341
Resultat efter fin. poster	-1 591	-3 427	93	90
Soliditet, %	49	49	55	55
Yttre fond	664	574	484	394
Taxeringsvärde	32 500	30 026	30 026	30 026
Bostadsyta, kvm	3 588	3 588	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	626	626	606
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 689	6 689	6 049	6 049
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	1,82	3,04	3,56
Belåningsgrad, %	51,03	50,82	45,78	45,59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	25 936	-	707	26 643
Upplåtelseavgifter	1 892	-	1 193	3 086
Fond, yttre underhåll	574	-	90	664
Uppskrivningsfond	26 015	-	-	26 015
Balanserat resultat	-27 101	-3 427	-90	-30 619
Årets resultat	-3 427	3 427	-1 591	-1 591
Eget kapital	23 890	0	309	24 199

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 619
Årets resultat	<u>-1 591</u>
Totalt	-32 209

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	97 500
Balanseras i ny räkning	<u>-129 709</u>
	-32 209

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 481	2 432
Rörelseintäkter		-32	-0
Summa rörelseintäkter		2 449	2 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-3 378	-4 957
Övriga externa kostnader	7	-101	-122
Personalkostnader	8	-108	-124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244	-243
Summa rörelsekostnader		-3 830	-5 446
Rörelseresultat		-1 382	-3 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-209	-417
Summa finansiella poster		-209	-413
Resultat efter finansiella poster		-1 591	-3 427
Årets resultat		-1 591	-3 427

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	46 880	47 122
Maskiner och inventarier	11	18	21
Summa materiella anläggningstillgångar		46 899	47 143
Summa anläggningstillgångar		46 899	47 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	0
Övriga fordringar	12	7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85	81
Summa kortfristiga fordringar		103	81
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 961	1 411
Summa kassa och bank		1 961	1 411
Summa omsättningstillgångar		2 063	1 493
Summa tillgångar		48 962	48 635

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 729	27 829
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		664	574
Summa bundet eget kapital		56 409	54 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 619	-27 101
Årets resultat		-1 591	-3 427
Summa fritt eget kapital		-32 209	-30 529
Summa eget kapital		24 199	23 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	24 000	24 000
Summa långfristiga skulder		24 000	24 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		141	130
Skatteskulder		116	111
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	506	504
Summa kortfristiga skulder		763	745
Summa eget kapital och skulder		48 962	48 635

Tilläggsupplysningar

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 föreningsstämman 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 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	92	168
Hysesintäkter, p-platser	130	122
Årsavgifter, bostäder	2 253	2 137
Övriga intäkter	-27	5
Summa	2 449	2 432

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Snöskottning	42	43
Städning och fastighetsskötsel	49	57
Trädgårdsarbete	6	4
Övrigt	0	11
Summa	97	115

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	14	0
Reparationer	31	25
Summa	44	25

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Fasadrenovering	50	3 722
Takavlopp	585	0
Spillvatten	1 285	0
Parkering	100	0
Lekplats	127	0
Summa	2 147	3 722

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	88	80
Sophämtning	70	63
Uppvärmning	531	568
Vatten	137	129
Summa	826	840

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	45	42
Fastighetsskatt	62	56
Kabel-TV	157	157
Summa	265	256

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1	1
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	54	51
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	32	53
Summa	101	122

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	20	20
Styrelsearvoden	88	104
Summa	108	124

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	208	416
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	209	417

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 222	-980
Årets avskrivning	-242	-242
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 464	-1 222
Utgående restvärde enligt plan	46 880	47 122

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 075	22 209
Taxeringsvärde mark	8 425	7 817
Summa	32 500	30 026

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	21	0
Inköp	0	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	21	21
Ingående ackumulerad avskrivning	-1	0
Avskrivningar	-2	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-3	-1
Utgående restvärde enligt plan	18	21

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	7	0
Summa	7	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	23	0
Förvaltning	14	13
Inkomsträntor	2	2
Kabel-TV	39	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27
Summa	85	81

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2018-09-01	1,08 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2017-09-01	0,7 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2017-03-16	1,02 %	4 400	4 400
Stadshypotek	2019-09-30	1,09 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2017-02-21	1,02 %	1 600	1 600
Summa			24 000	24 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	212	208
Löner	87	99
Räntor	10	9
Sociala avgifter	27	31
Städning	4	0
Uppvärmning	68	64
Utgiftsräntor	2	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75	70
Summa	506	504



Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 000	24 000
<i>Summa</i>	<i>24 000</i>	<i>24 000</i>

Underskrifter

2017-03-22

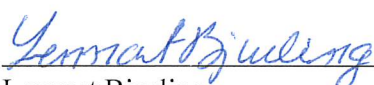
Ort och datum



Thomas Andersson
Ordförande



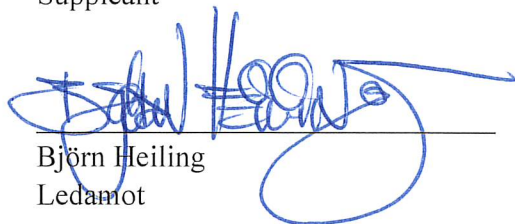
Inga-Britt Karlsson
Suppleant



Lennart Bjurling
Suppleant



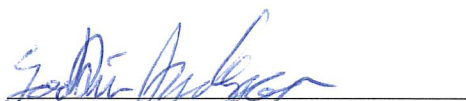
Jill Lindholm
Sekreterare



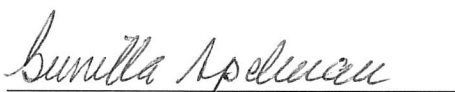
Björn Heiling
Ledamot



Håkan Sundin
Ledamot



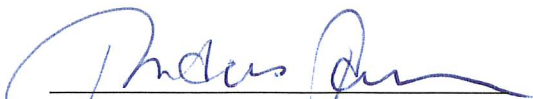
Joakim Andersson
Ledamot



Gunilla Apelman
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017 - 03 - 27



AEP Bostadsrättsrevision AB
Anders Persson
Revisor