

Årsredovisning 2018

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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

Valberedning

Benny Haapanen och Hanna Grunning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alt. två ledamöter i förening

Revisorer

Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Renoveringen av trapphus och nya lägenhetsdörrar påbörjades under senare delen av december 2018. I övrigt inga stora underhållsarbeten under verksamhetsåret.

Planerade underhåll

Våren 2019 Renovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Perioden har präglats av planering inför renoveringen av våra trapphus. Två medlemsmöten har hållits i frågan i syfte att infomera. Första tillfället den 26 april (årsstämman) och det andra tillfället den 28 november (Skogsängsskolan).

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

Som vanligt kan jag inte undvika att berömma vår fina lilla förening och alla våra härliga medlemmar. En förening är ju inte bättre än sina medlemmar och vi är med det en alldeles fantastisk fin förening.

Ser jag tillbaka på verksamhetsåret 2018 så ser jag ett år som i allt väsentligt präglats av upphandling och planering av vår trapphusrenovering. Ett arbete när det väl är färdigt kommer skapa en fantastisk helhet tillsammans med de övriga arbeten vi gjort i närtid i form av fasadrenoveringar och annat.

Blir spännande att sedan blicka framåt och se vad nästa utvecklingsområde kan tänkas vara.

Måste även i år förstås passa på att rikta ett stort tack till min fantastiska styrelse och alla ni andra medlemmar som oförtrutet jobbar vidare i alla de olika frågor som omgärdar föreningens skötsel. Utan er så skulle vi aldrig ha den nivå på kvalité som vi nu har.

Än en gång stort tack för ett riktigt väl genomfört 2018

Thomas Andersson
Ordförande BRF Salem Årstiden

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 525	2 529	2 481	2 432
Resultat efter fin. poster	392	326	-1 591	-3 427
Soliditet, %	50	50	49	49
Yttre fond	859	762	664	574
Taxeringsvärde	32 433	32 433	32 500	30 026
Bostadsyta, kvm	3 588	3 588	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	662	643	626
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 689	6 689	6 689	6 689
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,01	0,87	1,82
Belåningsgrad, %	51,45	51,24	51,03	50,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	26 643	-	-	26 643
Upplåtelseavgifter	3 086	-	-	3 086
Fond, yttre underhåll	762	-	98	859
Uppskrivningsfond	26 015	-	-	26 015
Balanserat resultat	-32 307	326	-98	-32 078
Årets resultat	326	-326	392	392
Eget kapital	24 525	0	392	24 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 078
Årets resultat	392
Totalt	-31 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	98
Att från yttre fond i anspråk ta	-60
Balanseras i ny räkning	-31 724
	-31 687

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 525	2 529
Rörelseintäkter		180	-0
Summa rörelseintäkter		2 705	2 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 630	-1 438
Övriga externa kostnader	8	-123	-156
Personalkostnader	9	-111	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194	-244
Summa rörelsekostnader		-2 058	-1 961
Rörelseresultat		646	568
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-255	-242
Summa finansiella poster		-255	-242
Resultat efter finansiella poster		392	326
Årets resultat		392	326

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 447	46 639
Maskiner och inventarier	12	14	16
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>46 461</u>	<u>46 655</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>46 461</u>	<u>46 655</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52	10
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89	88
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>142</u>	<u>98</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 157	2 485
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 157</u>	<u>2 485</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 299</u>	<u>2 583</u>
Summa tillgångar		<u>49 761</u>	<u>49 238</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 729	29 729
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		859	762
Summa bundet eget kapital		56 604	56 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 078	-32 307
Årets resultat		392	326
Summa fritt eget kapital		-31 687	-31 981
Summa eget kapital		24 917	24 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 000	24 000
Summa långfristiga skulder		24 000	24 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283	160
Skatteskulder		123	120
Övriga kortfristiga skulder		-1	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	439	432
Summa kortfristiga skulder		843	712
Summa eget kapital och skulder		49 761	49 238

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	86	83
Hysesintäkter, lokaler	5	5
Hysesintäkter, p-platser	123	134
Intäcksreduktion	-14	-15
Årsavgifter, bostäder	2 322	2 322
Övriga intäkter	182	-0
Summa	2 705	2 529

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	41	0
Fastighetsskötsel	26	7
Snöskottning	42	42
Städning	39	34
Trädgårdsarbete	82	14
Övrigt	2	3
Summa	232	100

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	176	0
Reparationer	31	13
Summa	207	13

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Trapphusrenovering	60	157
Spillvatten 2016	0	68
Parkering 2016	0	1
Lekplats 2017	0	59
Styrelserum 2017	0	23
Fuktskada Andersson	0	4
Summa	60	311

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	91	94
Sophämtning	87	70
Uppvärmning	526	442
Vatten	158	142
Summa	862	748

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	51	48
Fastighetsskatt	60	60
Kabel-TV	158	158
Summa	269	266

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Bankkostnader	4	4
Förbrukningsmaterial	2	8
Juridiska kostnader	0	9
Kameral förvaltning	57	56
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	47	66
Summa	123	156

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	29	24
Sociala avgifter	21	23
Styrelsearvoden	61	75
Summa	111	122

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	254	241
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	255	242

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 705	-1 464
Årets avskrivning	-191	-242
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 897	-1 705
Utgående restvärde enligt plan	46 447	46 639
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 008	24 008
Taxeringsvärde mark	8 425	8 425
Summa	32 433	32 433
Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Ingående ackumulerad avskrivning	-5	-3
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-7	-5
Utgående restvärde enligt plan	14	16
Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Summa	0	0
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	2	0
Försäkringspremier	25	25
Förvaltning	15	14
Inkomsträntor	2	2
Kabel-TV	40	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	7
Summa	89	88

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-09-01	1,10 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2020-09-01	1,04 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2019-03-19	1,02 %	4 400	4 400
Stadshypotek	2019-09-30	1,09 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2019-02-22	1,02 %	1 600	1 600
Summa			24 000	24 000

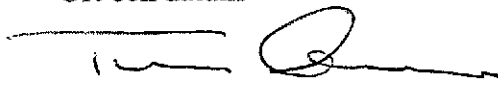
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
Ei	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	212	212
Löner	87	87
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	70	68
Utgiftsräntor	17	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	0
Summa	439	432

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 000	24 000
Summa	24 000	24 000

Underskrifter

Revnings, 2019 - 04 - 10

Ort och datum



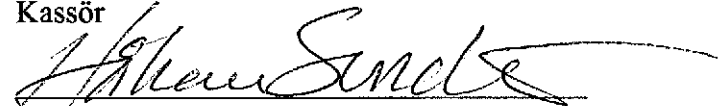
Thomas Andersson
Ordförande



Gunilla Apelman
Kassör



Eva Kaburek
Sekreterare

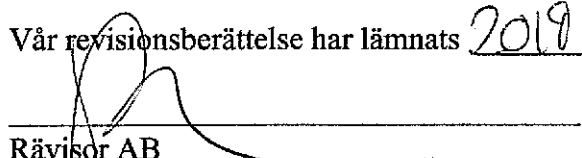


Håkan Sundin
Ledamot



Simon Bäckgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 16


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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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 2019-04-16



Rävisor AB
David Walman
Revisor