

Årsredovisning 2011

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ebba Von Seth (Ordförande), Anne-Marie Eklöf (Kassör), Rolf Tellvander (Ledamot), Estrid Carlman (Ledamot), Björn Paakinen (Ledamot), Benny Haapanen (Ledamot), Janne Åkerberg (Ledamot), Lisbeth Chressman (Sekreterare), Gunilla Apelman (Suppleant), Päivi Nykvist (Suppleant), Inga-Britt Karlsson (Suppleant) och Anne-Charlotte Nibert (Vice Ordförande).

Revisorer

Bostadsrevision i Sverige AB och Sören Eriksson.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2007-07-01 är Anglobe

Försäkring

Fullvärdeförsäkring via Brandkontoret

Sammanträden

Styrelsen har haft 8 st styrelsemöten under 2011

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 59 st medlemmar. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 43 st bostadsrätter och 2 st hyresrätter. Föreningen innehar 42 st parkeringsplatser. Ingen uppföljning av motioner.

Fastigheten

Under 2011 har vi haft 1 vårstädning och 1 höststädning

Utförda underhåll

- Takreovering
- Nytt staket efter gångvägen
- Nya takrännor på sophuset
- Radiatorer kontrollerade i alla lägenheter
- Ny p-plats målad
- Nya rökluckor i alla tre hus

Planerade underhåll

Byte av balkongdörr och fönstret intill balkongdörren.

Ekonomi

Inga avgifts- eller hyreshöjningar under 2011.

Arvode

- Ordförande 15.000:-
- Kassör 10.000:-
- Ledamöter 7.000:-
- Trädgårdsansvarig + suppleanter 4.000:-
- Revisor 2000:-
- Revisorsuppleant 1000:-

Nyckeltal (SEK)

	2011	2010
Nettoomsättning	2 227 450	2 272 344
Årsresultat	-229 378	-108 686
Yttre fond	245 187	170 652
Taxeringsvärde	24 845 000	24 845 000
Bostadsyta	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	568	562
Lån per kvm bostadsyta	6 371	6 065
Genomsnittlig skuldränta, %	3,71	3,33
Belåningsgrad, %	49,82	47,30

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-229 378
Balanserad förlust	-26 524 124
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-26 753 502</u>

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

74 535
-26 828 037
<u>-26 753 502</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	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 939	1 844
Hysesintäkter		300	426
Övriga intäkter		-12	2
Summa nettoomsättning		<u>2 227</u>	<u>2 272</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-147	-208
Reparation och underhåll	3	-89	-29
Taxebundna kostnader	4	-733	-809
Fastighetsförsäkring		-34	-32
Fastighetsskatt		-59	-58
Övriga driftskostnader	5	-157	-157
Kameral förvaltning		-46	-42
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-119	-83
Löner och övriga personalkostnader		-35	-17
Övriga kostnader		-123	-108
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 543</u>	<u>-1 543</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-113	-113
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>572</u>	<u>616</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-828	-725
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-2
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-801</u>	<u>-725</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-229</u>	<u>-109</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-229</u>	<u>-109</u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	45 890	46 003
Pågående projekt		1 081	0
Summa anläggningstillgångar		<u>46 971</u>	<u>46 003</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		73	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68	72
Kassa och bank		3 717	1 682
Summa omsättningstillgångar		<u>3 859</u>	<u>1 789</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>50 830</u></u>	<u><u>47 792</u></u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		26 740	24 882
Upplåtelseavgifter		1 089	887
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		245	171
Summa bundet eget kapital		<u>54 089</u>	<u>51 955</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-26 524	-26 341
Årets förlust		-229	-109
Summa ansamlad förlust		<u>-26 754</u>	<u>-26 450</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>27 336</u>	<u>25 505</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 761	21 761
Summa långfristiga skulder		<u>21 761</u>	<u>21 761</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 100	0
Leverantörsskulder		136	108
Skatteskulder		117	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	379	299
Summa kortfristiga skulder		<u>1 733</u>	<u>526</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 830</u>	<u>47 792</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

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 302 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

	2011	2010
Besiktningar och service	0	14
Snöskottning	38	31
Städning och fastighetsskötsel	109	121
Trädgårdsarbete	0	4
Övrigt	0	38
Summa	147	208

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	89	29
Summa	89	29

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	72	78
Sophämtning	65	60
Vatten	134	128
Värme	462	544
Summa	733	809

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Kabel-TV	157	157
Summa	157	157

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	18	19
Styrelsearvoden	101	64
Summa	119	83

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 402	46 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46 402</u>	<u>46 402</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-399	-286
Årets avskrivningar	-113	-113
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-512</u>	<u>-399</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>45 890</u>	<u>46 003</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 230	18 230
Taxeringsvärde mark	6 615	6 615
	<u>24 845</u>	<u>24 845</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	39	0
Övriga poster	17	72
Summa	<u>68</u>	<u>72</u>

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	24 881 759	-	347 991	25 229 750
Upplåtelseavgifter	886 923	-	202 009	1 088 932
Fond, yttre underhåll	170 652	-	74 535	245 187
Obs-konto eget kapital	0	1 510 000	-	1 510 000
Uppskrivningsfond	26 015 375	-	-	26 015 375
Balanserat resultat	-26 340 903	-108 686	-74 535	-26 524 124
Årets resultat	-108 686	108 686	-229 378	-229 378
Eget kapital 2011-12-31	<u>25 505 120</u>	<u>1 510 000</u>	<u>320 622</u>	<u>27 335 742</u>

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea Hypotek	7 235 544 kr	2,96 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2013-03-20.
Nordea Hypotek	6 235 544 kr	5 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-04-18.
Nordea Hypotek	8 289 770 kr	3,978 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	8	9
Fjärrvärme	60	73
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	108	86
Kundfordringar rester	0	0
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	57	6
Revision	20	20
Räntor	115	104
Sociala avgifter	12	0
Summa	379	299

Not 12, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 000	24 000
	24 000	24 000

Underskrifter

RÖNNINGE 16/5-12

Ort och datum

Ann-Charlotte Nibert

Ann-Charlotte Nibert

Anne-Marie Eklöf

Anne-Marie Eklöf
Kassör

Lisbeth Chressman

Lisbeth Chressman
Sekreterare

Rolf Tellvander

Rolf Tellvander
Ledamot

Björn Paakinen

Björn Paakinen
Ledamot

Estrid Carlman

Estrid Carlman
Ledamot

Janne Åkerberg

Janne Åkerberg
Ledamot

Benny Haapanen

Benny Haapanen
Ledamot

Ebba von Seth

Ebba von Seth

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 04

Sören Eriksson

Sören Eriksson
Revisor

Bostadsrevision i Sverige AB

Bostadsrevision i Sverige AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salem Årstiden

Org.nr. 769616-3208

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Salem Årstiden för år 2011-01-01 – 2011-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningslagen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012 - 05-04



Anders Persson

Bostadsrevision i Sverige AB