

Årsredovisning 2012

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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), Håkan Sundin (Sekreterare), Lennart Bjurling (Suppleant) och Inga Birgitta Karlsson (Suppleant).
(Lisbeth Chressman, ledamot t.o.m. 2012-10-30, avgått per den 2012-10-31).

Revisorer

Svensk Fastighetsrevision AB

Förvaltning

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

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseförsäkring hos
Stockholm Stads Brandförsäkringskontor

Sammanträden

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten under 2012.

Medlemmar

Föreningen hade 56 st medlemmar vid årsskiftet 2012 - 2013.
Under året har 3 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 43 st bostadsrätter och 2 st hyresrätter.
Föreningen innehar 42 st parkeringsplatser varav 3 gästplatser.

Motioner från årsstämman 2012

Inga motioner att följa upp.

Fastigheten

- Under 2012 har vi haft en vårstädning och en höststädning.
- Två av körsbärstråden utanför nr 14 fälldes under hösten.
- Hus nr 14 har fått två rostfria skyddsplåtar monterade vid portingången för att förhindra fortsatt vittring av putsbruket.
- Gallret för tvättstugans fönster har tagits bort av brandsäkerhetsskäl. Fönstret måste vara tillgängligt som flyktväg vid brand. Dessutom finns en brandsläckare installerad.
- Gästparkeringen har flyttats och finns nu omedelbart till höger om infarten till parkeringen.

Utförda underhåll

Utbyte av balkongdörrarna och intilliggande fönster har utförts.

Akuta reparationer

Många boende klagade under september på kallt varmvatten. Byte av en ventil och ändring av en felkoppling i reglersysemet för varmvatten löste problemet.

Efter konstaterat läckage i två av de invändiga takavloppen för regnvatten (nr 16 och nr 18) beslöt styrelsen att låta åtgärda samtliga sex takavlopp genom invändig beläggning med en plaststrumpa. Arbetet kunde inte helt slutföras under 2012 på grund av regnigt väder och för låg temperatur. Arbetet vilar i avvaktan på lämplig väderlek.

Planerade underhåll

Inga planerade underhåll utom att slutföra akuta reparationer.

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning har skett under 2012.

Arvoden

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

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett läckage i värmesystemet, troligen mellan hus 16 och hus 18, har konstaterats. Reparation påbörjas 23 januari.

Nyckeltal (SEK)

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-200 928
Ansamlad förlust	-26 828 037
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-27 028 965</u>

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

74 535
<u>-27 103 500</u>
<u>-27 028 965</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	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 996	1 939
Hysesintäkter		260	300
Övriga intäkter		-15	-12
Summa nettoomsättning		2 241	2 227
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-177	-147
Reparation och underhåll	3	-86	-89
Taxebundna kostnader	4	-738	-733
Fastighetsförsäkring		-37	-34
Fastighetsskatt		-62	-59
Övriga driftskostnader	5	-157	-157
Kameral förvaltning		-47	-46
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-104	-119
Löner och övriga personalkostnader		-30	-35
Övriga kostnader		-113	-123
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 550	-1 543
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-113	-113
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		578	572
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30	27
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-808	-828
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
Summa resultat från finansiella investeringar		-779	-801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201	-229
ÅRETS FÖRLUST		-201	-229

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark

7 45 777 45 890

Pågående projekt

1 828 1 081

Summa anläggningstillgångar

47 605 46 971

Omsättningstillgångar

Skattefordringar

35 73

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 74 68

Kassa och bank

1 896 3 717

Summa omsättningstillgångar

2 005 3 859

SUMMA TILLGÅNGAR

49 610 50 830

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		25 936	26 740
Upplåtelseavgifter		1 892	1 089
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		320	245
Summa bundet eget kapital		<u>54 164</u>	<u>54 089</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-26 828	-26 524
Årets förlust		-201	-229
Summa ansamlad förlust		<u>-27 029</u>	<u>-26 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>27 135</u>	<u>27 336</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 704	21 761
Summa långfristiga skulder		<u>21 704</u>	<u>21 761</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 100
Leverantörsskulder		253	136
Skatteskulder		121	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	398	379
Summa kortfristiga skulder		<u>772</u>	<u>1 733</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 610</u>	<u>50 830</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 1 365 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

	2012	2011
Snöskottning	35	38
Städning och fastighetsskötsel	130	109
Trädgårdsarbete	12	0
Övrigt	0	0
Summa	177	147

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	86	89
Summa	86	89

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	70	72
Sophämtning	65	65
Vatten	111	134
Värme	492	462
Summa	738	733

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	157	157
Summa	157	157

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	3	18
Styrelsearvoden	101	101
Summa	104	119

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 402	46 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 402	46 402
Ingående ackumulerade avskrivningar	-512	-399
Årets avskrivningar	-113	-113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625	-512
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	45 777	45 890
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 230	18 230
Taxeringsvärde mark	6 615	6 615
	24 845	24 845

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	39	39
Övriga poster	22	17
Summa	74	68

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	25 229 750	-	706 632	25 936 382
Upplåtelseavgifter	1 088 932	-	803 368	1 892 300
Fond, yttre underhåll	245 187	-	74 535	319 722
Obs-konto eget kapital	1 510 000	-1 510 000	-	0
Uppskrivningsfond	26 015 375	-	-	26 015 375
Balanserat resultat	-26 524 124	-229 378	-74 535	-26 828 037
Årets resultat	-229 378	229 378	-200 928	-200 928
Eget kapital 2012-12-31	27 335 742	-1 510 000	1 309 072	27 134 814

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea Hypotek	8 269 045 kr	3,71 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2018-02-12.
Nordea Hypotek	7 217 455 kr	2,96 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2017-02-12.
Nordea Hypotek	6 217 455 kr	4,2 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2017-02-12.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	8	8
Fjärrvärme	76	60
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	124	108
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	63	57
Revision	0	20
Räntor	106	115
Sociala avgifter	15	12
Städning	4	0
Övriga poster	1	0
Summa	398	379

Not 12, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 000	24 000
	24 000	24 000

Underskrifter

Salem 8 april 2013

Ort och datum

Sören Eriksson

Sören Eriksson
Ordförande

Gunilla Apelman

Gunilla Apelman
Kassör

Håkan Sundin

Håkan Sundin
Sekreterare

Benny Haapanen

Benny Haapanen
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-10

Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB
Extern revisor

Anders Persson

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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 revisionssed 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 dem 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 ersättningsskyldig 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 och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm 2013 – 04-10


Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB