

Årsredovisning 2019

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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
Hanna Grunning	Sekreterare
Håkan Sundin	Ledamot
Elizabeth Thompson	Ledamot
Inga-Britt Karlsson	Suppleant
Lennart Bjurling	Suppleant

Valberedning

Benny Haapanen och Eva Kaburek

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alt. två ledamöter i förening

Revisorer

Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Renoveringen av trapphus och nya lägenhetsdörrar påbörjades under senare delen av december 2018 och fortsatte under våren 2019. I samband med OVK besiktningen byttes också ventilationsfläktarna på samtliga tre hus.

W
hap

Planerade underhåll

2020 Byte av samtliga radiatorventiler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Vid sidan av trapphusrenoveringen och nya ventilationsfläktar har föreningens trädgårdsgrupp gjort ett fantastiskt bra jobb med att hålla efter vår trädgård. Det allmänna underhållet har även det skötts på ett riktigt bra sätt utav vår Gårdskarls-gruppering.

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 2019 så ser jag ett år som framför allt har präglats av arbetet med renoveringen av våra trapphus och våra nya lägenhetsdörrar. Ett arbete som väsentligt lyfter upplevelsen av föreningen och jag hoppas att ni alla känner er nöjda med slutresultatet. Det känns också bra att vi under året lyckades få färdigt bytet av våra ventilationsfläktar, en åtgärd som även det bidrar till en ökad boendekvalité. Målet med alla våra olika ansträngningar är som jag tidigare berört i olika sammanhang att skapa en förening som i allt väsentligt präglas av hög kvalité och god ordning. Blir spännande att se vad nästa förbättringsområde kommer att bli...

Kan förstås inte heller i år undvika att 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.

Stort tack för väl genomfört och roligt 2019

Thomas Andersson
Ordförande BRF Salem Årstiden

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 535	2 525	2 529	2 481
Resultat efter fin. poster	-4 138	392	326	-1 591
Soliditet, %	44	50	50	49
Yttre fond	897	859	762	664
Taxeringsvärde	38 449	32 433	32 433	32 500
Bostadsyta, kvm	3 588	3 588	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	662	662	643
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 246	6 689	6 689	6 689
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,06	1,01	0,87
Belåningsgrad, %	55,97	51,45	51,24	51,03

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	26 643	-	-	26 643
Upplåtelseavgifter	3 086	-	-	3 086
Fond, yttre underhåll	859	-	38	897
Uppskrivningsfond	26 015	-	-	26 015
Balanserat resultat	-32 078	392	-38	-31 724
Årets resultat	392	-392	-4 138	-4 138
Eget kapital	24 917	0	-4 138	20 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-31 724
Årets resultat	-4 138
Totalt	-35 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115
Att från yttre fond i anspråk ta	-897
Balanseras i ny räkning	<u>-35 080</u>
	-35 862

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

W
hap

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 535	2 525
Rörelseintäkter		0	180
Summa rörelseintäkter		2 535	2 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-5 954	-1 630
Övriga externa kostnader	8	-161	-123
Personalkostnader	9	-91	-111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194	-194
Summa rörelsekostnader		-6 399	-2 058
Rörelseresultat		-3 864	646
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-272	-255
Summa finansiella poster		-274	-255
Resultat efter finansiella poster		-4 138	392
Årets resultat		-4 138	392

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 256	46 447
Maskiner och inventarier	12	12	14
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>46 268</i>	<i>46 461</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>46 268</i>	<i>46 461</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	52
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87	89
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>92</i>	<i>142</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 202	3 157
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 202</i>	<i>3 157</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 294</i>	<i>3 299</i>
Summa tillgångar		47 562	49 761

W
hap

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 729	29 729
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		897	859
Summa bundet eget kapital		56 641	56 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 724	-32 078
Årets resultat		-4 138	392
Summa fritt eget kapital		-35 862	-31 687
Summa eget kapital		20 779	24 917
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 000	24 000
Summa långfristiga skulder		26 000	24 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231	283
Skatteskulder		123	123
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	428	439
Summa kortfristiga skulder		782	843
Summa eget kapital och skulder		47 562	49 761

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 1 377 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

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	88	86
Hysesintäkter, lokaler	6	5
Hysesintäkter, p-platser	129	123
Intäktsreduktion	-14	-14
Årsavgifter, bostäder	2 322	2 322
Övriga intäkter	5	182
Summa	2 535	2 705

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	76	41
Fastighetsskötsel	15	26
Snöskottning	49	42
Städning	22	39
Trädgårdsarbete	40	82
Övrigt	5	2
Summa	207	232

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	45	176
Reparationer	100	31
Summa	145	207

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Trapphusrenovering	4 214	60
Takfläktar	267	0
Summa	4 480	60

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	94	91
Sophämtning	81	87
Uppvärmning	518	526
Vatten	156	158
Summa	849	862

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	3	0
Fastighetsförsäkringar	51	51
Fastighetsskatt	60	60
Kabel-TV	158	158
Summa	273	269

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Bankkostnader	49	4
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	60	57
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	39	47
Summa	161	123

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	11	29
Sociala avgifter	19	21
Styrelsearvoden	60	61
Summa	91	111

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	271	254
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	272	255

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 897	-1 705
Årets avskrivning	-191	-191
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 088	-1 897
Utgående restvärde enligt plan	46 256	46 447
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 022	24 008
Taxeringsvärde mark	11 427	8 425
Summa	38 449	32 433

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Ingående ackumulerad avskrivning	-7	-5
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-9	-7
Utgående restvärde enligt plan	<u>12</u>	<u>14</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	0	2
Försäkringspremier	26	25
Förvaltning	15	15
Inkomsträntor	0	2
Kabel-TV	40	40
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5
<i>Summa</i>	<i>87</i>	<i>89</i>

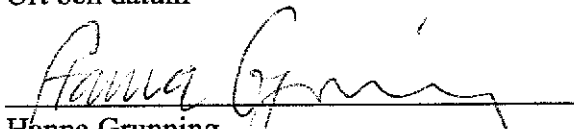
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-09-01	1,10 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2020-09-01	1,04 %	6 000	6 000
SEB	2020-12-28	0,67 %	4 400	4 400
SEB	2024-09-28	0,86 %	6 000	6 000
SEB	2020-11-28	0,66 %	1 600	1 600
Stadshypotek	2023-01-30	1,11 %	2 000	-
<i>Summa</i>			<i>26 000</i>	<i>24 000</i>


Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	7	8
Förutbetalda avgifter/hyror	212	212
Löner	86	87
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	67	70
Utgiftsräntor	15	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4
Summa	428	439

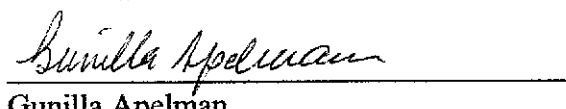
Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 000	24 000
Summa	26 000	24 000

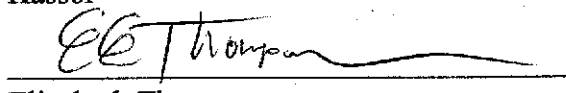
Underskrifter


Salem, 2020-03-20
Ort och datum


Hanna Grunning
Sekreterare

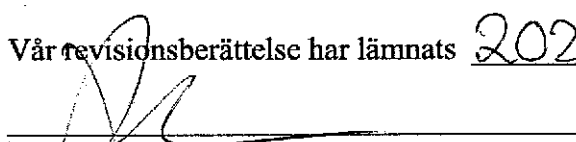

Håkan Sundin
Ledamot


Gunilla Apelman
Kassör


Elizabeth Thompson
Ledamot


Thomas Andersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-24


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 2019.

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 2019-12-31 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 2019.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-03-24



Rävisor AB
David Walman
Revisor