

Årsredovisning 2014

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	12

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- **Information om fastigheten, när byggdes den, när förvärvades den?**

Fastigheten utgörs av tre böningshus med omgivande tomtmark.

Husen består av markplan plus två våningsplan samt souterrainplan.

Husens byggnads- och värdeår är 1971.

År 2007 ombildades boendeformen från hyreslägenheter till bostadsrätter. Fastigheten förvärvades av den nybildade bostadsrätts-föreningen Brf Salem Årstiden.

Föreningen består av 43 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och

1 st lokal. Föreningen innehar 45 st parkeringsplatser.

- **När registrerades föreningen?**

Föreningen registrerades 2007-03-28 med firma Brf Salem Årstiden

- **Hos vilket försäkringsbolag finns fastigheten försäkrad**

Fastigheten har en fullvärdesförsäkring, inklusive styrelseförsäkring, hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

- **Byggnadens uppvärmning**

Primärvarmen erhålls som hetvatten från Södertörns Värmeverk.

Hetvattnet omvandlas i en värmeväxlare till systemvatten för radiatorer.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- **Allmänt**

Styrelsen har genom ett välrenommerat byggkonsultföretag låtit upprätta en ny underhållsplan för fastigheten. Den beskriver det underhåll som behövs för att vidmakthålla fastighetens standard och kvalitet på lång sikt, samt hur detta kan finansieras och genomföras på ett så effektivt sätt som möjligt.

- **Ekonomi**

Med hjälp av vår ekonomiske förvaltare och med underhållsplanen som underlag görs beräkningar som kommer att resultera i rättvisa avgifter, som kommer att förbli konstanta över lång tid, och endast påverkas av inflation, oförutsebara ränteändringar och konjunkturläget.

- **Specificera större genomförda underhållsarbeten**

I avvaktan på underhållsplanen har vi inte genomfört några större underhållsprojekt under 2014.

Under år 2015 kommer ett mycket stort underhålls-projekt omfattande husens yttre skal och balkongerna att genomföras.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 431 296	2 326 907	2 240 948	2 227 450
Årsresultat	92 799	89 519	-200 928	-229 378
Soliditet, %	55	55	55	54
Yttre fond	484 335	394 257	319 722	245 187
Taxeringsvärde	30 026 000	30 026 000	24 845 000	24 845 000
Bostadsyta	3 588	3 588	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	626	606	585	568
Lån per kvm bostadsyta	6 049	6 049	6 049	6 371
Genomsnittlig skuldränta, %	3,04	3,56	3,63	3,71
Belåningsgrad, %	45,78	45,59	47,41	49,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	92 799
Ansamlad förlust	-27 104 058
Till föreningsstämmans förfogande	-27 011 259

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

90 078
<u>-27 101 337</u>
-27 011 259

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		2 427	2 341
Övriga intäkter		4	-14
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		2 431	2 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 260	-1 186
Övriga kostnader	6	-85	-71
Löner och arvoden	7	-102	-121
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-242	-113
Summa rörelsekostnader		-1 688	-1 491
Rörelseresultat		743	836
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-662	-772
Summa finansiella poster		-650	-746
Resultat efter finansiella poster		93	90
Årets vinst		93	90

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	47 364	47 606
Summa materiella anläggningstillgångar		47 364	47 606
Summa anläggningstillgångar		47 364	47 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	79	72
Summa kortfristiga fordringar		98	72
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	1 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 265	1 896
Summa kassa och bank		1 265	1 896
Summa omsättningstillgångar		2 363	1 968
Summa tillgångar		49 727	49 573

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		25 936	25 936
Upplåtelsekapital		1 892	1 892
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		484	394
Summa bundet eget kapital		54 328	54 238
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-27 104	-27 103
Årets vinst		93	90
Summa fritt eget kapital		-27 011	-27 014
Summa eget kapital		27 317	27 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	21 704	21 704
Summa långfristiga skulder		21 704	21 704
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121	79
Skatteskulder		110	117
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	475	449
Summa kortfristiga skulder		706	645
Summa eget kapital och skulder		49 727	49 573
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		24 000	24 000
Summa ställda säkerheter		24 000	24 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Salem Årstiden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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. Avskrivningsprincip för byggnad har ändrats från föregående år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	6,7-20 %

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. 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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	166	160
Hysesintäkter, p-platser	121	112
Årsavgifter, bostäder	2 137	2 067
Övriga intäkter	8	-12
Summa	2 431	2 327

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Snöskottning	42	45
Städning och fastighetsskötsel	42	45
Trädgårdsarbete	4	4
Övrigt	72	25
Summa	160	120

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	45	68
Summa	45	68

Not 4, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	76	73
Sophämtning	57	57
Uppvärmning	470	466
Vatten	129	141
Summa	733	737

Not 5, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	41	39
Fastighetsskatt	55	55
Kabel-TV	157	157
Självrisker	47	9
Övrigt	22	0
Summa	322	260

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	11	1
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	39	49
Övriga förvaltningskostnader	35	20
Summa	85	71

Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Löner, arbetare	0	37
Löner, tjänstemän	16	0
Revisionsarvoden	14	14
Sociala avgifter	13	18
Styrelsearvoden	59	52
Summa	102	121

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	46 402
Årets inköp	0	1 942
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 344	48 344
Ingående ackumulerad avskrivning	-739	-625
Årets avskrivning	-242	-113
Utgående ackumulerad avskrivning	-980	-739
Utgående restvärde enligt plan	47 364	47 606
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 209	22 209
Taxeringsvärde mark	7 817	7 817
Summa	30 026	30 026

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	661	773
Övriga räntekostnader	1	-1
Summa	662	772

Not 10, Övriga kortfristiga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	0	0
Förvaltning	13	13
Inkomsträntor	2	0
Kabel-TV	39	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	20
Summa	79	72

Not 12, Kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
Nordea	1 000	0
Summa	1 000	0

Not 13, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	25 936	-	-	25 936
Upplåtelseavgifter	1 892	-	-	1 892
Fond, yttre underhåll	394	-	90	484
Uppskrivningsfond	26 015	-	-	26 015
Balanserat resultat	-27 103	90	-90	-27 104
Årets resultat	90	-90	93	93
Eget kapital 2014-12-31	27 224	0	93	27 317

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Nordea Hypotek	2015-09-16	2,65 %	8 269	8 269
Nordea Hypotek	2015-04-15	4,2 %	6 217	6 217
Nordea Hypotek	2015-02-19	1,85 %	7 217	7 217
Summa		2,83 %	21 704	21 704

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	8	8
Förutbetalda avgifter/hyror	203	174
Löner	75	75
Räntor	0	95
Sociala avgifter	24	24
Städning	0	0
Uppvärmning	69	58
Utgiftsräntor	82	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Summa	475	449

Underskrifter

Salem 150304

Ort och datum

Sören Eriksson

Sören Eriksson

Gunilla Apelman

Gunilla Apelman

Jill Lindholm

Jill Lindholm

Benny Haapanen

Benny Haapanen

Håkan Sundin

Håkan Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-16

Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB

Anders Persson

Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Salem Årstiden
org nr 769616-3208

Rapport om årsredovisningen

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. Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Salem Årstiden för räkenskapsåret 2014.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Salem Årstiden för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2015-03-16



Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor