

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Saluten

769626-3792

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11 <i>JK</i>

NE
JK
W
K
J

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saluten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Saluten registrerades hos Bolagsverket 2013-05-13.

Föreningen äger fastigheten Grenadjären 7, Örebro Kommun.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-05-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-10-23.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med minst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Mikael Karmbo	2020
Ulf Ahremark	2020
Jenny Karlsson	2019
Niklas Eklund	2019
Susanne Claesson	2019
<i>Styrelsesuppleant</i>	
Åsa Wester	2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Joakim Hermansson

Valberedning

Susanne Björnsson

Therese Törnvall *TH*

NE
SE
CS
ME
JK

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 58 (fg.år 58) medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.
Under året har 4 (fg.år 7) överlåtelser skett.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. Bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 sammanträtt cirka en gång i månaden.

Styrelsearbetet har bland annat omfattat:

Ny brevlåda och adress till föreningen

Hanterat vattenskada

Återställning området + asfalt efter Eons transformatorlyft

Garantiärenden ventilation

Nya filter ventilation

Nya stadgar enligt nytt reglemente (dubbla stämmor genomförda)

Rutiner felanmälan, ytterligare information på hemsidan

Infört rutiner för GDPR

Börjat utvärdera solpaneler

Utvärderat byte från sand till annat fallskydd på lekplats

Fortsatt arbete med vidareutveckling av boulébaneområdet (Folkpool, utegym etc)

Nya tvättmöjligheter utanför servicehus (hund, cykel, barnvagn etc)

Nytt fundament parkeringsskylt

Köpt lösningen (trafikhinder) för mindre trafik i området vid västra infarten

Sanering klotter

Nya lägre räntor och lån bundna

Beslut om extra amortering från föreningskassa

Service av alla ventilationsaggregat och uppdatering av styrpanel

Nya kolfilter till köksfläktar

Julgran och glöggmingel enligt tradition

Flerårsöversikt (Tkr)

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 152,6	2 160,0	2 199,3	1 151,5
Resultat efter finansiella poster	-44,9	-43,4	-84,0	231,8
Balansomslutning	92 252,0	92 490,8	92 861,6	93 526,9
Eget kapital	55 159,4	55 204,3	55 247,8	55 331,8
Soliditet (%)	59,8	59,7	59,5	59,2
Kassalikviditet (%)	224,5	186,2	149,0	125,3
Skuld per kvm boyta	12,9	13,0	13,1	13,2

NE
SZ
W
me JK

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 450 000	3 650 000	108 700	39 078	-43 441	55 204 337
Avsättning till yttre underhålls			83 700	-83 700		0
Disposition av föregående års resultat:				-43 441	43 441	0
Årets resultat					-44 944	-44 944
Belopp vid årets utgång	51 450 000	3 650 000	192 400	-88 063	-44 944	55 159 393

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-88 063
årets förlust	-44 944
	-133 007
behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond 30kr/kvm boyta enl stadgarna	83 700
i ny räkning överföres	-216 707
	-133 007

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Årets kassaflöde uppgår till 353 697 kr vilket överstiger den föreslagna avstättningen till fond för yttre underhåll. Styrelsens uppfattning är att avsättningen till fond för yttre underhåll om 83 700 kr enligt stadgarna rymms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde.

JK

ME
JK
WA
JK

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 152 598	2 160 044
Övriga rörelseintäkter		700 389	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 852 987	2 160 044
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-1 642 648	-953 945
Övriga externa kostnader	5	-76 785	-75 963
Personalkostnader	6	-45 997	-42 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-614 066	-612 335
Summa rörelsekostnader		-2 379 496	-1 684 671
Rörelseresultat		473 491	475 373
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 435	-518 814
Summa finansiella poster		-518 435	-518 814
Resultat efter finansiella poster		-44 944	-43 441
Resultat före skatt		-44 944	-43 441
Årets resultat		-44 944	-43 441

NE
E
CS
MC
JF

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 942 819	90 556 885
Summa materiella anläggningstillgångar		89 942 819	90 556 885
Summa anläggningstillgångar		89 942 819	90 556 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		395 475	389 904
Övriga fordringar		12 800	12 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 516	47 545
Summa kortfristiga fordringar		471 791	450 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 837 348	1 483 651
Summa kassa och bank		1 837 348	1 483 651
Summa omsättningstillgångar		2 309 139	1 933 900
SUMMA TILLGÅNGAR		92 251 958	92 490 785

NE
SE
WA
ME Jy

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 100 000	55 100 000
Fond för yttre underhåll		192 400	108 700
Summa bundet eget kapital		55 292 400	55 208 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-88 063	39 079
Årets resultat		-44 944	-43 441
Summa fritt eget kapital		-133 007	-4 362
Summa eget kapital		55 159 393	55 204 338
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
	10	36 064 000	36 248 000
Summa långfristiga skulder		36 064 000	36 248 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		184 000	184 000
Leverantörsskulder		81 726	98 668
Övriga skulder		98 936	95 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	663 903	660 194
Summa kortfristiga skulder		1 028 565	1 038 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 251 958	92 490 785

NE
SE
UT
m
f

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-44 944	-43 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	614 066	612 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		569 122	568 894
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 571	-14 787
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 971	-16 795
Förändring av leverantörsskulder		-16 942	-98 727
Förändring av kortfristiga skulder		7 059	-44 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		537 697	393 968
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-68 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-68 750
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-184 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-184 000	-184 000
Årets kassaflöde		353 697	141 218
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 483 651	1 342 433
Likvida medel vid årets slut		1 837 348	1 483 651

NE
SE
H
MKE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuld per kvm/boyta

Långfristiga skulder dividerat med total bostadsyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	36 800 000	36 800 000
	36 800 000	36 800 000

NE
SE
CA
J
K

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Medlemsavgifter bostäder	1 720 753	1 720 440
Medlemsavgifter parkeringsplatser	126 851	129 721
Medlemsavgifter carport	76 325	80 667
Debiterad el/vatten	195 485	224 788
Överlåtelse / Pantsättningsavgift	19 855	0
Övriga intäkter	13 329	4 428
	2 152 598	2 160 044

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-133 705	-87 007
Elekricitet	-239 632	-298 332
Fjärrvärme	-241 937	-226 602
Vatten och avlopp	-56 704	-53 757
Avfallshantering	-60 972	-59 457
Kostnad för samfällighet	-18 596	-18 236
Internetkostnad	-105 332	-105 451
Snöröjning	-10 356	-5 063
Underhåll av byggnad	-747 985	-73 583
Försäkringspremier	-16 366	-15 587
Övriga förvaltningskostnader	-11 063	-10 870
	-1 642 648	-953 945

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	-8 438	-6 563
Ekonomisk förvaltning	-58 336	-59 221
Bankkostnader	-2 985	-1 254
Kostnad hemsida	-1 671	-1 671
Övriga externa kostnader	-5 355	-7 254
	-76 785	-75 963

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode och utbetalda ersättningar	-35 000	-32 500
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	-10 997 (0)	-9 928 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-45 997	-42 428

NE
J
H

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 075 547	92 006 797
Inköp	0	68 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 075 547	92 075 547
Ingående avskrivningar	-1 518 662	-906 327
Årets avskrivningar	-614 066	-612 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 132 728	-1 518 662
Utgående redovisat värde	89 942 819	90 556 885
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	46 600 000	46 600 000
Bokfört värde byggnader	70 427 669	71 041 735
Bokfört värde mark	19 515 150	19 515 150
	89 942 819	90 556 885

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	63 516	47 545
	63 516	47 545

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning		
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	736 000	736 000
Senare än fem år efter balansdagen	35 328 000	35 512 000
	36 064 000	36 248 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,526	2019-10-28	11 748 000	11 932 000
Swedbank	1,64	2023-10-25	12 300 000	12 300 000
Swedbank	1,95	2020-10-23	12 200 000	12 200 000
			36 248 000	36 432 000
Kortfristig del av långfristig skuld			184 000	184 000

4 ME
SE
LA
JME

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	89 202	92 768
Övriga upplupna kostnader	43 547	86 109
Förutbetalda intäkter	531 154	481 317
	663 903	660 194

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	614 066	612 335
	614 066	612 335

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2019-04-03



Mikael Karmbo



Jenny Karlsson



Niklas Eklund



Susanne Claesson



Ulf Ahremerk

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08



Joakim Hermansson
Revisor

NE

SE

LA



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saluten

Org.nr 769626-3792

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saluten för räkenskapsåret 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

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 den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saluten för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro 2019-04-08



Joakim Hermansson
Revisor