

Årsredovisning 2017

BRF SLALOMBACKEN
769615-5428

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-11-23.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt och förvaltar Brf Slalombacken 1 med adresserna: Skidvägen 12-16, Skridskovägen 10-28 och Slalomvägen 18-46. Föreningen har 171 lägenheter (varav 29 st är hyresrätter) om totalt 9 278 kvm och 1 lokal om 50 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa försäkring med kollektivt bostadsrättsstillägg.

Styrelsens sammansättning

Jan Boman	Ledamot
Ulla-Karin Andersson	Ledamot
Tobias Aasa	Ledamot
Alexander Kolbratt	Ledamot
Susanna Calén	Suppleant (avgått 2018-03-15)
Niklas Larsson	Suppleant

Valberedning

Frida Rosén och Elsa Lagnefeldt.

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Nina Åström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2016	7 000 000
2017	3 500 000

Planerade underhåll

2018	3 900 000
2019	3 100 000
2020	475 000
2021	200 000

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltning	Cemi Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2017 har föreningen haft ett större inplanerat underhållsarbete som påbörjats under 2016 med uppgift att byta ut samtliga termostater i föreningens bostäder och utrymmen. Under året har en del markarbete utförts, exempelvis nya trappor på föreningens gångvägar.

I slutet av 2017 påbörjades ett nytt projekt som går ut på att måla och fräscha upp samtliga trappuppgångar i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har avyttrat 3 hyresrätter under detta år och som gjort det möjligt att skynda på vissa underhållsarbeten. Föreningens kassa är god och extra amorteringar av befintliga lån är därför planerade under 2018.

Inga nya lån har tagits upp under 2017.

Föreningen har under räkenskapsåret lagt om några av sina befintliga lån och flyttat dessa till Nordea till en bättre ränta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 189 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 197 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 423	7 456	7 590	7 309
Resultat efter fin. poster	-3 973	-8 474	-8 726	-3 321
Soliditet, %	63	62	63	65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	102 259	-	2 723	104 982
Upplåtelseavgifter	26 088	-	8 457	34 544
Fond, yttre underhåll	0	-	3 361	3 361
Balanserat resultat	-25 033	-8 474	-3 361	-36 868
Årets resultat	-8 474	8 474	-3 817	-3 817
<i>Eget kapital</i>	<i>94 840</i>	<i>0</i>	<i>7 363</i>	<i>102 202</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-36 868
Årets resultat	<u>-3 817</u>
Totalt	<u>-40 685</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 361
Balanseras i ny räkning	<u>-44 046</u>
	<u>-40 685</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 423	7 456
Rörelseintäkter		227	31
Summa rörelseintäkter		7 650	7 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-7 982	-12 505
Övriga externa kostnader	8	-446	-361
Personalkostnader	9	-178	-187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 922	-1 842
Summa rörelsekostnader		-10 528	-14 895
Rörelseresultat		-2 878	-7 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-939	-1 067
Summa finansiella poster		-939	-1 066
Resultat efter finansiella poster		-3 817	-8 474
Årets resultat		-3 817	-8 474

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	147 288	149 061
Maskiner och inventarier	12	1 616	496
Pågående projekt		379	4
Summa materiella anläggningstillgångar		149 282	149 561
Summa anläggningstillgångar		149 282	149 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79	32
Övriga fordringar	13	11	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	405	398
Summa kortfristiga fordringar		496	448
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 885	3 955
Summa kassa och bank		11 885	3 955
Summa omsättningstillgångar		12 381	4 403
Summa tillgångar		161 664	153 964

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 527	128 347
Fond för yttre underhåll		3 361	0
Summa bundet eget kapital		142 888	128 347
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 868	-25 033
Årets resultat		-3 817	-8 474
Summa fritt eget kapital		-40 685	-33 507
Summa eget kapital		102 202	94 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	56 261	57 218
Summa långfristiga skulder		56 261	57 218
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 270	1 040
Övriga kortfristiga skulder		35	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	896	843
Summa kortfristiga skulder		3 201	1 907
Summa eget kapital och skulder		161 664	153 964

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Slalombacken 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	1 785	1 917
Hysesintäkter, lokaler	113	94
Hysesintäkter, p-platser	114	135
Intäktsreduktion	-2	-16
Årsavgifter, bostäder	5 115	5 035
Övriga intäkter	525	322
Summa	7 650	7 488

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	186	128
Fastighetsskötsel	736	710
Snöskottning	90	63
Städning	261	300
Trädgårdsarbete	281	345
Övrigt	26	13
Summa	1 579	1 558

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	0	121
Reparationer	341	228
Summa	341	349

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Skadedjur	512	3 615
UH 2016	524	1 601
SKRIDSKOV28	369	0
Hysesrätt renovering	30	0
UH 2017	1 222	0
FÖRRÅD 2015	0	429
TVÄTT 2015	0	1 059
UC 2015	0	0
Övrigt	-491	8
Summa	2 165	6 712

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	162	156
Sophämtning	300	284
Uppvärmning	1 683	1 731
Vatten	287	272
Summa	2 433	2 442

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Avgälder	648	648
Bredband	390	383
Fastighetsförsäkringar	148	142
Fastighetsskatt	234	226
Kabel-TV	46	45
Summa	1 465	1 444

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	15	32
Juridiska kostnader	14	28
Kameral förvaltning	127	121
Konsultkostnader	168	44
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	103	116
Summa	446	361

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Löner, arbetare	0	7
Sociala avgifter	42	46
Styrelsearvoden	134	133
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	178	187

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	937	1 067
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	939	1 067

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	158 204	158 204
Årets inköp	-0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>158 204</u>	<u>158 204</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 143	-7 370
Årets avskrivning	-1 773	-1 773
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 917</u>	<u>-9 143</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>147 288</u></u>	<u><u>149 061</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 958	74 958
Taxeringsvärde mark	48 120	48 120
Summa	<u><u>123 078</u></u>	<u><u>123 078</u></u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	565	33
Inköp	1 269	532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 834</u>	<u>565</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-69	-1
Avskrivningar	-149	-68
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-218</u>	<u>-69</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 616</u></u>	<u><u>496</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	2	10
Skattekonto	9	9
Summa	<u><u>11</u></u>	<u><u>19</u></u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	72	71
Försäkringspremier	112	110
Förvaltning	33	32
Kabel-TV	12	11
Räntor	0	2
Tomträtt	162	162
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8
Summa	405	398

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek				5 000
Stadshypotek				7 500
Stadshypotek	2018-09-30	3,71 %	6 338	6 500
Stadshypotek	2018-09-28	0,41 %	6 923	7 100
Stadshypotek				6 000
Stadshypotek				10 000
Stadshypotek				5 850
Stadshypotek	2019-09-30	2,48 %	6 825	7 000
Stadshypotek				1 268
Stadshypotek				1 000
Nordea Hypotek	2018-06-15	0,4 %	36 175	
Summa			56 261	57 218

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	18	16
Förutbetalda avgifter/hyror	614	619
Uppvärmning	180	204
Utgiftsräntor	84	5
Summa	896	843

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jan Boman
Ledamot

Ulla-Karin Andersson
Ledamot

Alexander Kolbratt
Ledamot

Tobias Aasa
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Nina Åström
Auktoriserad revisor