

Årsredovisning 2018

BRF SLALOMBACKEN
769615-5428

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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.

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 10-30 och Slalomvägen 18-46. Föreningen har 172 lägenheter (varav 28 st är hyresrätter) om totalt 9 278 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa försäkring med kollektivt bostadsrättsstillägg.

Styrelsens sammansättning

Anton Linden	Ledamot	
Fabian Fahlström	Suppleant	Avgick 2018-08-31
Karl Hedtjärn	Suppleant	
Jan Boman	Ledamot	
Jonathan Bobin	Ledamot	
Tobias Aasa	Ledamot	
Alexander Kollbratt	Ledamot	
Nina Leijon	Ledamot	
Niklas Larsson	Suppleant	

Valberedning

Cajsa Petersson och Katarina Stigsäter.

Firmateckning

Firman teckas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Nina Åström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017	3 500 000
2018	1 560 000

Planerade underhåll

2019	4 450 000
2020	1 850 000
2021	0
2022	9 600 000

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltning	Cemi Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2018 påbörjades renoveringen av tvättstugan på slalomvägen, beräknas bli klart under våren 2019.

Under året slutfördes projektet med att måla och fräscha upp samtliga trappuppgångar i föreningen.

Nya stadgar antagits i december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har byggt om en lokal som låg på Skridskovägen 28 till en lägenhet. Upplåtelse av denna lägenhet har skett under Juni 2018.

Ekonomi

Föreningens kassa är god och extra amorteringar av befintliga lån utfördes som planerat under 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 200 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 421	7 423	7 456	7 590
Resultat efter fin. poster	-2 785	-3 817	-8 474	-8 726
Soliditet, %	67	63	62	63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	104 982	-	1 382	106 364
Upplåtelseavgifter	34 544	-	3 798	38 342
Fond, yttre underhåll	3 361	-	3 361	6 722
Balanserat resultat	-36 868	-3 817	-3 361	-44 046
Årets resultat	-3 817	3 817	-2 785	-2 785
Eget kapital	102 202	0	2 395	104 597

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-44 046
Årets resultat	<u>-2 785</u>
Totalt	-46 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 961
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 560
Balanseras i ny räkning	<u>-47 233</u>
	-46 831

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 421	7 429
Rörelseintäkter		0	221
Summa rörelseintäkter		7 421	7 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-7 204	-7 982
Övriga externa kostnader	8	-329	-446
Personalkostnader	9	-180	-178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 050	-1 922
Summa rörelsekostnader		-9 763	-10 528
Rörelseresultat		-2 342	-2 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-444	-939
Summa finansiella poster		-444	-939
Resultat efter finansiella poster		-2 785	-3 817
Årets resultat		-2 785	-3 817

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	147 238	147 288
Maskiner och inventarier	12	1 365	1 616
Pågående projekt		0	379
Summa materiella anläggningstillgångar		148 603	149 282
Summa anläggningstillgångar		148 603	149 282
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		91	79
Övriga fordringar	13	9	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	488	405
Summa kortfristiga fordringar		588	496
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 793	11 885
Summa kassa och bank		5 793	11 885
Summa omsättningstillgångar		6 381	12 381
Summa tillgångar		154 984	161 664

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 707	139 527
Fond för yttre underhåll		6 722	3 361
Summa bundet eget kapital		151 429	142 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-44 046	-36 868
Årets resultat		-2 785	-3 817
Summa fritt eget kapital		-46 831	-40 685
Summa eget kapital		104 597	102 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	48 295	56 261
Summa långfristiga skulder		48 295	56 261
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 159	2 270
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		58	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	874	896
Summa kortfristiga skulder		2 092	3 201
Summa eget kapital och skulder		154 984	161 664

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	2-10 %
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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 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	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	1 629	1 785
Hysesintäkter, lokaler	116	110
Hysesintäkter, p-platser	113	114
Intäktsreduktion	-2	-2
Årsavgifter, bostäder	5 252	5 115
Årsavgifter, lokaler	30	30
Övriga intäkter	282	497
Summa	7 421	7 650

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	134	186
Fastighetsskötsel	718	736
Snöskottning	104	90
Städning	220	261
Trädgårdsarbete	314	281
Övrigt	56	26
Summa	1 546	1 579

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	197	341
Summa	197	341

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Skadedjursbekämpning	210	512
SKRIDSKOV28	0	369
UH 2017	1 092	1 222
Tvättstuga Slalom 2224	258	0
UH 2016	0	524
Hysesrätt renovering	0	30
Övrigt	0	-491
Summa	1 560	2 165

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	202	162
Sophämtning	188	300
Uppvärmning	1 748	1 683
Vatten	315	287
Summa	2 453	2 433

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	366	390
Fastighetsförsäkringar	150	148
Fastighetsskatt	238	234
Kabel-TV	46	46
Tomträttsavgälder	648	648
Summa	1 449	1 465

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	15
Juridiska kostnader	13	14
Kameral förvaltning	93	127
Konsultkostnader	78	168
Revisionsarvoden	22	20
Övriga förvaltningskostnader	124	103
Summa	329	446

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	43	42
Styrelsearvoden	137	134
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	180	178

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	442	937
Övriga räntekostnader	1	3
Summa	444	939

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	158 204	158 204
Årets inköp	1 724	-0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>159 928</u>	<u>158 204</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 917	-9 143
Årets avskrivning	-1 773	-1 773
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 690</u>	<u>-10 917</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>147 238</u></u>	<u><u>147 288</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 958	74 958
Taxeringsvärde mark	48 120	48 120
Summa	123 078	123 078
Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 834	565
Inköp	26	1 269
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 860</u>	<u>1 834</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-218	-69
Avskrivningar	-276	-149
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-495</u>	<u>-218</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 365</u></u>	<u><u>1 616</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Deklarerad skatt	0	2
Skattekonto	9	9
Summa	9	11

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	123	72
Försäkringspremier	115	112
Förvaltning	35	33
Kabel-TV	12	12
Tomträtt	162	162
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	14
Summa	488	405

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2018-09-30	3,71 %		6 338
Stadshypotek	2019-09-30	0,41 %	6 215	6 923
Stadshypotek	2019-09-30	2,48 %	6 125	6 825
Nordea Hypotek	2018-06-15	0,40 %		36 175
Stadshypotek	2019-06-17	0,41 %	35 955	
Summa			48 295	56 261

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	21	18
Förutbetalda avgifter/hyror	619	614
Uppvärmning	233	180
Utgiftsräntor	1	84
Summa	874	896

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
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

Jonathan Bobin

Anton Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Parameter Revision AB
Nina Åström
Auktoriserad revisor