

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Saläng i Skene

716447-7007

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saläng i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger fastigheten Skene Kullagård 6:32 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos bolagsverket 2017-01-13 med kungörelsedatum 2017-01-15.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i DINA Försäkringar Viskadalen - Varberg för 2018

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-10. På stämman deltog 15 personer från föreningen varav 13 var röstberättigade.

Föreningen har sitt säte i Marks kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och suppleanter

Inger Stjärnell	ledamot
Lisbeth Svensson Ljungberg	ledamot
Lennart Johansson	ledamot
Gunnar Mellström	ledamot
Per Jonsson	ledamot (avgick aug 2018)
Arne Larsson	suppleant
Jan Olsson	suppleant

Styrelsen har under året haft 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit: förutom av styrelsen, två i förening av ledamoten.

Vicevärd

Urban Ljungberg

Revisorer

Föreningen revideras av Rikard Johelid på Revisionsgruppen i Borås AB.

Valberedning

Urban Ljungberg

Förändring i medlemsantal

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	51 st

Fastigheter

Fastigheten Skene Kullagården 6:32 byggdes 1992. På fastigheten finns 10 bostadshus med 34 ingångar med adresserna Sjuhäradsgatan 7-11, Salängsgatan 3,4, 6-14.

Föreningens 34 bostäder fördelar sig på följande:

5 st	2 RoK	335,0 kvm
19 st	3 RoK	1 797,5 kvm
<u>10 st</u>	<u>4 RoK</u>	<u>1 060,0 kvm</u>
34 st		3 192,5 kvm

22 st garage

18 st p-platser med eluttag (2019 22 st)

Föreningen har en egen hemsida: www.salang.se

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har fem lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomi (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettomsättning	2 480	2 471	2 505	2 577	2 577
Resultat efter finansiella poster	-395	-65	687	85	-262
Balansomslutning	26 460	27 390	27 736	27 477	27 878
Fond för yttre underhåll	788	1 200	708	740	1 264
Årsavgift för bostäder (kr/kvm)	729	734	752	775	756

Nyckeltal och kassaflöde

Låneränta (%)	1,7	1,7	1,8	2,9	3,2
Soliditet (%)	33,1	33,5	33,3	31,1	30,3
Kassalikviditet (%)	196,7	256,3	287,8	172,0	203,6
Ingående likvida medel	2 100	1 892	1 063	1 505	971
Från verksamheten tillförda medel	205	537	1 284	667	301
Investeringar	-40	-16	-73	-600	0
Nettoamorteringar	-486	-442	-359	-25	-222
Förändring av kortfr fordran	-4	-32	14	7	-33
Förändring av kortfr skulder	-49	161	-37	-491	488
Utgående likvida medel	1 726	2 100	1 892	1 063	1 505

Definitionen av *Låneränta*, *Soliditet* och *Kassalikviditet* framgår på sida 10.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 235 225	219 854	1 099 500	2 677 089	-64 810	9 166 858
Balanseras i ny räkning				-64 810	64 810	0
Fond för yttre underhåll			-311 846	311 846	0	0
Årets resultat					-395 404	-395 404
Belopp vid årets utgång	5 235 225	219 854	787 654	2 924 125	-395 404	8 771 454

Styrelsens redogörelse

Saläng är ett trivsamt och välskött område med närhet till samhällsservice av olika slag, vilket gör att våra lägenheter är attraktiva. Det är mycket viktigt att föreningen på lång sikt har en god ekonomi. Styrelsen arbetar därför aktivt i samråd med våra ekonomiska rådgivare med långsiktiga och säkra placeringar av såväl likvida medel som lån.

Brf Salängs vision

Brf Saläng strävar efter att skapa högt värde och attraktionskraft på kort och lång sikt för föreningens medlemmar och köpare av lägenhet. Detta sker genom ständig utveckling av vårt område. För att åstadkomma detta fokuserar vi på några nyckelord: Bekvämlighet, Trygghet, samt Hållbarhet

Bekvämlighet

Det ska vara lätt att röra sig inom området
Servicenivån ska vara vänlig, välkomnande och hög som underlättar boendet

Trygghet

Stabil ekonomi genom att kapitalinsatser, årsavgifter är värdesäkra
Det ska vara lugnt och säkert att vistas i Saläng för alla oavsett ålder genom grannsamverkan

Hållbarhet

Saläng med andra aktörer medverkar till att Saläng utvecklas
Vi är måna om både den inre och yttre miljön
Bra kvalitet på byggnader och våra grönområden
Välskött område

Utmaningar för Brf Saläng

Styrkor

- Väl fungerande underhåll - få driftsavbrott
- Bra kundservice vice värden
- Väl fungerande ekonomi
- Rutiner och regler
- Löpande information
- God likviditet

Svagheter

- Höga lån
- Låg amortering
- Svårt rekrytera yngre till styrelsen

Hot

- Lättputsfasaderna
- Brister i föreningens va-ledningsnätet
- Räntesatsen på lånen
- Vice värden slutar

Möjligheter

- Trainee till styrelsen
- Vi måste kontinuerligt utveckla vår verksamhet
- Anlita extern service
- Öka engagemanget

Fastighetsinvesteringar

Inga investeringar avseende fastigheten har gjorts.

Investeringar inventarier

Larm i förråd har installerats under året men till följd av lågt belopp har det bokförts som driftskostnad. Inga övriga investeringar i inventarier har gjorts.

Lån och amorteringar

Ingen nyupplåning har skett under verksamhetsåret. Samtliga lån har amorterats under 2018. Ett lån har den 2018-11-30 skrivits om med en ränta på 1,75% och med en bindningstid på 4 år.

Reparation och underhållskostnader

Reparation och underhåll kan avse dels kostnader för löpande reparationer och underhåll vilka ingår i resultaträkningens driftskostnader, dels reparationer och underhåll som ingår i fastlagd underhållsplan vilka redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Våra fastigheter är välskötta och inget känt eftersatt underhåll föreligger.

Årets planerade underhåll avser: byte av strålkastare 37 tkr och utbyte av pannor 875 tkr.

Löpande underhållskostnaderna under 2018 avser bland annat underhåll av pannor, el och VVS om 55 tkr, diverse byggnadsarbeten 48 tkr och trädgårdsskötsel 137 tkr.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras årligen på hösten. Det planerade underhållet de kommande 20 åren förutsätter att föreningen årligen avsätter minst 700 tkr per år. Det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande fem åren är i genomsnitt ca 700 tkr per år. Åtgärderna avser huvudsak asfalteringsarbeten och målningsarbeten.

Avsättningen till underhållsfonden beräknas till 700 tkr per år fram till 2024 och därefter 800 - 900 tkr per år.

Underhållsfonden uppgår enligt redovisningen till 788 tkr.

Beloppet i underhållsfonden är egentligen ingen viktig styrparameter. den viktigaste parametern är likvida medel.

Exempelvis kan det teoretiskt finnas stora belopp i underhållsfonden men det är brist på likvida medel och då är det inte möjligt att utföra planerat underhåll. Alternativt måste man låna till underhållet vilket är olämpligt.

Se även bilaga 4 och 5.

Årsavgifter

Årsavgiften sänktes 2016 med 3 %.

Årsavgiften sänktes 2017 med 2 %.

Årsavgiften sänks 2018 med 1 %.

Årsavgifterna för 2019 ligger på 2018 års nivå.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Energideklaration har upprättats enligt gällande lagkrav. Nästa deklaration ska göras 2028.

Radonhalterna har undersökts i samtliga byggnader och uppmätta halter ligger under gränsvärdet för bostäder. Fuktmätning har genomförts i samtliga lägenheter och det finns inga tecken på fuktskador. I övrigt har styrelsen inga väsentliga händelser att rapportera.

Avtal etc.

Svensk markservice	snöröjning och trädgårdsskötsel, upphandlat
Värmeservice	pannor, upphandlat
Ekonomipoolen i Mark AB	redovisning, upphandlat
Revisionsgruppen i Borås AB	revision, upphandlat
Com Hem	tv, bredband, telefoni, upphandlat
Vattenfall	el, enligt taxa samt rörligt elpris
Kinna El & Tele	larm, elinstallation, löpande
Dina försäkring	försäkring, upphandlat
Marks kommun	vatten och renhållning, enligt taxa
Skene järn	förbrukningsmaterial/inventarier, löpande
Bjelkenfors bygg	byggunderhåll, löpande
Bredin & Co	VVS, löpande

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019 och prognos 2020-2023

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	Budget		Prognos		
	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning	2 466	2 491	2 540	2 604	2 682
Driftskostnader	-973	-997	-1 022	-1 048	-1 074
Underhåll enligt plan	-479	-1 609	-170	-158	-1 469
Avskrivningar	-595	-595	-576	-569	-569
Ränteintäkter	5	5	5	5	5
Räntekostnader	-294	-316	-347	-385	-426
Resultat	130	-1 021	430	449	-851
Likvida medel					
Ingående likvida medel	1 726	1 873	864	1 285	1 675
årets förändring	147	-1 009	421	390	-915
Utgående likvida medel	1 873	864	1 285	1 675	760
Förändring årsavgifter (%)	0	1	2	2,5	3
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,7	1,9	2,2	2,5	2,9

Budgeten är upprättad med ledning av de förutsättningar som varit kända, samt utifrån rimliga antaganden. Prognosen är upprättad med samma precision.

Fond för yttre underhåll (tkr)	2019	2020	2021	2022	2023
Ingående avsättning	788	519	740	-169	361
Disposition av föregående års resultat					
Disponerat för utfört underhåll	-969	-479	-1 609	-170	-158
Avsatt för framtida underhåll	500	700	700	700	700
Utgående avsättning	319	540	-369	161	703

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 924 124
årets förlust	-395 404
	2 528 720
disponeras så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-969 262
Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	2 997 982
	2 528 720

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 479 857	2 470 556
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 479 857	2 470 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-771 162	-597 776
Reparation och underhåll enligt plan	4	-969 262	-811 846
Förvaltnings och kontorskostnader	5	-171 263	-139 116
Personalkostnader	6, 7	-77 314	-93 071
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-599 675	-601 271
Summa rörelsekostnader		-2 588 676	-2 243 080
Rörelseresultat		-108 819	227 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 587	4 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-291 172	-297 003
Summa finansiella poster		-286 585	-292 286
Resultat efter finansiella poster		-395 404	-64 810
Resultat före skatt		-395 404	-64 810
Årets resultat		-395 404	-64 810

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 11 24 580 342 25 123 009

Inventarier, verktyg och installationer 12 38 784 55 758

Summa materiella anläggningstillgångar 24 619 126 25 178 767

Summa anläggningstillgångar 24 619 126 25 178 767

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 13 32 422 23 035

Övriga fordringar 14 0 7 155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 15 82 829 80 902

Summa kortfristiga fordringar 115 251 111 092

Kassa och bank

Kassa och bank 16 1 725 963 2 100 496

Summa kassa och bank 1 725 963 2 100 496

Summa omsättningstillgångar 1 841 214 2 211 588

SUMMA TILLGÅNGAR 26 460 340 27 390 355

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 455 079	5 455 079
Fond för yttre underhåll		787 654	1 099 500
Summa bundet eget kapital		6 242 733	6 554 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 924 124	2 677 088
Årets resultat		-395 404	-64 810
Summa fritt eget kapital		2 528 720	2 612 278
Summa eget kapital		8 771 453	9 166 857
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	16 753 145	17 360 452
Summa långfristiga skulder		16 753 145	17 360 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	563 514	442 000
Leverantörsskulder		79 675	151 711
Skatteskulder		16 971	0
Övriga skulder	19	22 766	26 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	252 816	242 826
Summa kortfristiga skulder		935 742	863 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 460 340	27 390 355

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Ombyggnad	4%
Tak	3,35%
Markanläggning	10%
Larm	20-25%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av fastställd underhållsplan.

Skatter

Föreningens inkomstbeskattas med 22% på skattepliktiga kapitalintäkter efter avdrag för eventuellt ackumulerat underskottsavdrag för taxeringsåret 2017. Skattepliktiga kapitalintäkter uppgår till 0 kr och ingående ackumulerat underskottsavdrag till 6 095 568 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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.

Låneränta (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 380 435	2 369 086
Hysesintäkter garage	98 422	101 472
Hysesintäkter kvarterslokan	1 000	0
	2 479 857	2 470 558

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	21 910	22 729
Reparation och löpande underhåll	222 515	148 189
El	36 989	32 509
Vatten	126 670	125 823
Renhållning	37 545	39 543
Fastighetsförsäkring	35 396	34 364
Kabel-TV	178 026	106 239
Fastighetsskatt	112 111	88 380
	771 162	597 776

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2018	2017
Revisionsuppdrag	13 777	14 303
	13 777	14 303

Not 4 Reparation och underhåll enligt plan

	2018	2017
Byggnader	6 877	66 253
VVS och pannor	927 659	693 553
Markanläggning	34 726	52 040
	969 262	811 846

Not 5 Förvaltnings och kontorskostnader

	2018	2017
Redovisningstjänster	69 000	70 576
Revisionsarvode	13 777	14 303
Möteskostnader	450	1 336
Kontorsmaterial	1 588	254
Bankkostnader	2 946	1 919
Energideklaration och radonmätning	34 096	0
Övriga kostnader	49 406	50 728
	171 263	139 116

Not 6 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärdsarvoden	37 944	37 500
Styrelsearvoden	19 000	28 070
Övriga ersättningar & utbildning	2 292	6 833
Sociala avgifter och FORA	18 078	20 668
	77 314	93 071

Föreningen har en anställd vicevärd som avlönas. I övrigt avser utbetalda arvoden till förtroendevalda.

Not 8 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader	491 342	491 342
Ombyggnader	11 458	11 454
Tak	73 125	73 125
Markanläggning	6 776	6 765
Byggnadsinventarie	16 974	18 585
	599 675	601 271

Byggnaden har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsmetod, från och med 2014 sker avskrivning efter linjär metod med en procentsats på 2%.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter	4 587	4 717
	4 587	4 717

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	291 172	297 003
	291 172	297 003

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 497 115	43 497 115
Inköp	40 034	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 537 149	43 497 115
Ingående avskrivningar	-5 245 566	-4 662 880
Årets avskrivningar	-582 701	-582 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 828 267	-5 245 566
Ingående nedskrivningar *)	-13 128 540	-13 128 540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 128 540	-13 128 540
Utgående redovisat värde	24 580 342	25 123 009
Taxeringsvärden byggnader	15 869 000	13 488 000
Taxeringsvärden mark	5 453 000	4 705 000
	21 322 000	18 193 000
Bokfört värde byggnader	20 969 023	21 544 948
Bokfört värde mark	3 611 319	3 578 061
	24 580 342	25 123 009

*) Avser motsvarande belopp med vilket borgenärerna skrev ned sin lånefordran i samband med föreningens rekonstruktion 1998.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 897	72 772
Inköp		16 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 897	88 897
Ingående avskrivningar	-33 139	-14 554
Årets avskrivningar	-16 974	-18 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 113	-33 139
Utgående redovisat värde	38 784	55 758

Not 13 Kundfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Aviserade/obetalda för januari 2019 respektive januari 2018	32 422	23 035
	32 422	23 035

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	0	7 155
	0	7 155

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Com Hem, kabel-TV	44 664	44 506
Diverse kostnader	1 000	1 000
Dina försäkring	37 165	35 396
	82 829	80 902

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea företagskonto	169 733	185 873
Nordea sparkonto	449 420	312 401
SBAB	1 106 810	1 602 223
	1 725 963	2 100 497

Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 316 659 kr (föreg.år 17 802 452 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,77	2020-06-12	3 772 431	3 923 675
SBAB	1,45	2018-11-20	4 285 315	4 459 864
SBAB	1,54	2019-09-18	4 725 554	4 825 554
SBAB	1,83	2021-04-16	4 533 359	4 593 359
Kortfristig del			-563 514	-442 000
			16 753 145	17 360 452
Kortfristig del av långfristig skuld			563 514	442 000

Not 18 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 381 781	15 592 452
	14 381 781	15 592 452

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	12 835	15 456
Avräkning sociala avgifter	9 411	11 053
Skuld till förtroendevalda	520	0
	22 766	26 509

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	219 087	218 958
Övriga interimsskulder	33 729	23 868
	252 816	242 826

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	36 928 980	36 928 980
	36 928 980	36 928 980


Ekonomideklaration enligt Boverkets principer redovisas i bilaga 1.

Skene den 15/2 2019


Gunnar Mellström
Ledamot, ordförande


Lisbeth Svensson Ljungberg
Ledamot


Inger Stjärnell
Ledamot


Lennart Johansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor