

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



**BRF SALLADSÅKERN**  
Org. nr. 769611-5612

## Styrelsen för Brf Salladsåkern kallar härmed till

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tid:** Onsdagen den 28 maj 2014 kl. 18:00  
**Plats:** Annexet, Skälby Gård

#### Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande vid stämman
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd
- § 5 Fastställande av dagordning
- § 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet (samt vid behov vara rösträknare)
- § 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 12 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen
- § 13 Fråga om arvoden (styrelseledamöter och revisorerna)
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisor och suppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Övriga anmälda ärenden (inga)
- § 18 Stämmans avslutande

**Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.**

**Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Kassaflödesanalys	12
• Tilläggsupplysningar	13 - 14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 18
• Underskrifter	18
• Revisionsberättelse	19 - 20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Fullmakt för ombud	28

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2004-10-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-08 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Skälby 3:1468 i Järfälla  
Järfälla församling

### **Sammansättning av styrelsen mm**

---

#### **Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2013**

**Ordinarie:**

Leif Bengtsberg	Ordförande
Christina Hamberg	Ledamot
Tobias Fridsjö	Ledamot
Christian Skoog	Ledamot
Indira Zuzic	Ledamot
Anders Hellberg	Ledamot

**Suppleanter:**

Andreas Hellström
Sara Wingefeldt
Per Källman
Brian Sulusi

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2013**

**Ordinarie:**

Andreas Hellström	Ordförande
Christina Hamberg	Ledamot
Tobias Fridsjö	Ledamot
Christian Skoog	Ledamot
Indira Zuzic	Ledamot
Anders Hellberg	Ledamot
Brian Sulusi	Ledamot

**Suppleanter:**

Sara Wingefeldt
Per Källman

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Brf Salladsåkern**  
**769611-5612**

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Kleberg Revision AB

Margareta Kleberg                      Auktoriserad revisor

**Valberedning**

Volkan Bilyar

Sammanställande

Marie Karlsson

**Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 16 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 67 (f.å 68) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

**Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning:                      Skälby 3:1468 i Järfälla

Nybyggnadsår och värdeår är 1991.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	56 710 000	54 903 000
Varav byggnader:	29 592 000	28 148 000
Varav mark:	27 118 000	26 755 000

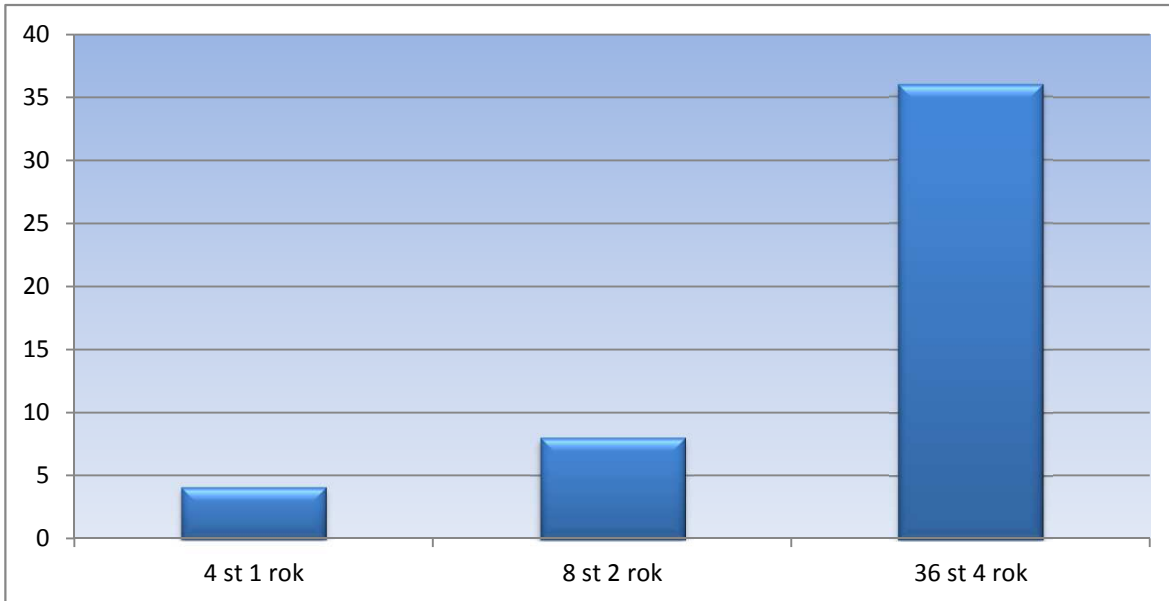
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Sedan förvärvet den 16 september 2005 äger och förvaltar Bostadsrättsföreningen Salladsåkern fastigheten Skälby 3:1468 i Järfälla. Byggnaderna är uppförda år 1990 och omfattar totalt 48 lägenheter, varav 45 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt.

Fastigheten består av två flerfamiljhus med 6 lägenheter i varje, nio radhus med fyra lägenheter i varje, totalt 48 lägenheter. Föreningen har också två carportar av trä med 20 platser, två sophus av trä och en byggnad av betong (skyddsrum/tvättstuga). I fastigheten finns också en lokal.

## Lägenhetsfördelning

---



## Förvaltning

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T & T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

## Verksamheten

---

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

---

Ett arbete har inletts med att byta ut alla fönster i föreningen, där radhus nr 10-16 var först ut och deras fönster byttes ut i december 2013. Lagning av läcka i föreningens värmesystem har skett och föreningens fjärrvärmeväxlare har bytts ut.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

---

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014

Vid ekonomiskt utrymme kommer arbetet med att byta ut föreningens fönster att fortsätta under 2014. Torktummlaren i tvättstugan kommer bytas ut.

## Anställda

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Ekonomi

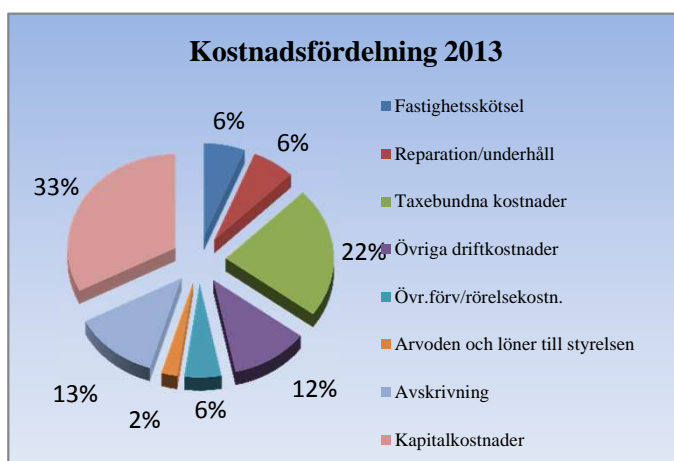
Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

### Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 141
Hyresintäkter	459
Övriga intäkter	31
Kapitalintäkter	35
<b>Summa</b>	<b>3 665</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	215
Reparation/underhåll	225
Taxebundna kostnader	786
Övriga driftkostnader	406
Fastighetsskatt	270
Övr.förv/rörelsekostn.	194
Arvoden och löner till styrelse	85
Avskrivning	444
Kapitalkostnader	1 136
<b>Summa</b>	<b>3 760</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	3 631	3 609	3 609	3 605	3 440
Resultat efter fin. poster, tkr	-95	405	-1 411	302	155
Balansomslutning, tkr	66 798	67 603	68 007	71 056	71 754
Soliditet, %	46%	45%	44%	44%	43%
Kassalikviditet, %	281%	344%	359%	538%	490%
Snittränta, %	3,16%	3,29%	3,40%	2,32%	4,45%
Årsavgift, kr/kvm boyta	750	750	750	750	719
Lån, kr/kvm boyta	7 809	7 990	8 188	8 568	8 744
Ränta, kr/kvm boyta	250	266	285	200	223
Värme, kr/kvm boyta	109	107	105	111	93
El, kr/kvm boyta	15	10	14	16	20
Vatten, kr/kvm boyta	30	24	30	22	30

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-3 756 077
dispositionsfond	800 000
årets förlust	-94 576
	<hr/>
	<b>-3 050 654</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	10 000
i ny räkning överföres	-3 060 654
	<hr/>
	<b>-3 050 654</b>

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



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 599 236	3 597 914
Övriga rörelseintäkter	2	31 423	11 576
		<b>3 630 659</b>	<b>3 609 490</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-214 902	-211 412
Reparationer	4	-18 270	-89 404
Underhåll	5	-206 419	-8 266
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-785 651	-726 544
Övriga driftkostnader	7	-406 034	-279 378
Fastighetsskatt	8	-269 724	-262 668
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-193 641	-175 955
Arvoden och löner till styrelsen	10	-84 910	-51 608
		<b>-2 179 552</b>	<b>-1 805 235</b>
		<b>1 451 107</b>	<b>1 804 255</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-443 790	-428 727
		<b>1 007 317</b>	<b>1 375 528</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		34 599	239 338
Räntekostnader		-1 136 493	-1 210 175
		<b>-94 577</b>	<b>404 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Skatter		0	22 731
		<b>-94 577</b>	<b>427 422</b>
<b>Årets resultat</b>			

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

62 113 894

62 256 434

**62 113 894**

**62 256 434**

**Summa anläggningstillgångar**

**62 113 894**

**62 256 434**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 848

6 619

Skattefordringar

303

300

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

164 421

163 802

**171 572**

**170 721**

Kassa och bank

4 512 481

5 175 974

**Summa omsättningstillgångar**

**4 684 053**

**5 346 695**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**66 797 947**

**67 603 129**

**BALANSRÄKNINGAR** Not      2013-12-31      2012-12-31

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital** 13

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		30 046 100	30 046 100
Upplåtelseavgifter		3 386 041	3 386 041
Yttre fond		100 000	0
		<b>33 532 141</b>	<b>33 432 141</b>

**Ansamlad förlust**

Balanserat resultat		-3 756 077	-4 083 499
Dispositionsfond		800 000	800 000
Årets resultat		-94 576	427 422
		<b>-3 050 654</b>	<b>-2 856 077</b>

**Summa eget kapital**

**30 481 487      30 576 064**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	14	34 650 000	35 475 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 650 000</b>	<b>35 475 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	14	900 000	900 000
Leverantörsskulder		253 285	159 600
Skatteskulder		33 008	26 048
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		254 885	232 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	225 282	233 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 666 460</b>	<b>1 552 065</b>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**66 797 947      67 603 129**

---

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar		52 158 000	52 158 000
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga      Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-94 577	404 691
Skatt pga av ändrad taxering		0	22 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		443 790	428 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>349 213</b>	<b>856 149</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-851	-3 315
Förändring av kortfristiga skulder		114 395	68 999
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>462 757</b>	<b>921 834</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-301 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-301 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-825 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-825 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-663 493</b>	<b>21 834</b>
Likvida medel vid årets början		5 175 974	5 154 140
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 512 481</b>	<b>5 175 974</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Det har skett en del omklassificeringar inom balans- och resultaträkning samt noter jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,0%
Markanläggningar	5,0%
Lekplatsinventarier	10,0%
Undercentral	5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

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 nettförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas i enligt med antagen underhållsplan enligt föreningens stadgar § 14.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter bostäder	3 140 676	3 140 676
	Hysesintäkter bostäder	274 884	269 109
	Hysesintäkter lokaler	7 200	7 200
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	176 476	180 929
		<b>3 599 236</b>	<b>3 597 914</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Tv-avgift	2 880	2 880
	Parkeringsavgifter	10 910	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	15 512	7 896
	Fakturerade kostnader	1 530	800
	Övriga intäkter	591	0
		<b>31 423</b>	<b>11 576</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	60 828	59 646
	Städ	39 453	28 537
	Besiktningkostnader	0	10 875
	Bevakningskostnader	3 000	2 861
	Markskötsel	54 068	51 888
	Snöröjning/Halkbekämpning	52 964	51 689
	Förbrukningsmaterial	4 589	5 916
		<b>214 902</b>	<b>211 412</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparationer bostäder	0	2 206
	Reparation byggnader	4 950	34 098
	Reparation tvättstuga	3 225	12 451
	Reparation installationer	6 376	33 125
	Reparation värmeinstallationer	3 719	0
	Reparation markanläggningar	0	7 524
		<b>18 270</b>	<b>89 404</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Underhåll gemens. utrymme	206 419	8 266
		<b>206 419</b>	<b>8 266</b>

**Brf Salladsåkern**  
**769611-5612**

<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	68 756	47 281
	Fjärrvärme	495 125	488 257
	Vatten	135 722	107 974
	Sophämtning	86 048	83 032
		<b>785 651</b>	<b>726 544</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	41 838	40 087
	Kabel-TV/Bredband	184 910	183 240
	Förvaltningsarvode, tekniskt	74 171	56 051
	Självrisk/skada	105 115	0
		<b>406 034</b>	<b>279 378</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskatt bostäder	269 184	262 068
	Fastighetsskatt lokaler	540	600
		<b>269 724</b>	<b>262 668</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Telekommunikation	0	504
	Indrivningskostnader	-300	2 211
	Revisionsarvode	18 594	16 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	97 785	104 236
	Konsultarvoden	1 063	0
	Medlemsavgift organisationer	5 667	5 250
	Övriga externa tjänster	44 777	16 982
	Övriga omkostnader	26 055	30 772
		<b>193 641</b>	<b>175 955</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>Kleberg Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	18 594	16 000
		<b>18 594</b>	<b>16 000</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränsleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 10 Arvoden och löner till styrelsen**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Arvoden till styrelsen	66 750	46 400
Arbetsgivaravgifter	18 160	5 208
	<b>84 910</b>	<b>51 608</b>

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 988 175	37 988 175
Årets anskaffningsvärde	301 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 289 425</b>	<b>37 988 175</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 770 384	-2 390 502
Årets avskrivningar	-394 945	-379 882
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 165 329</b>	<b>-2 770 384</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	894 833	894 833
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>894 833</b>	<b>894 833</b>
<b>Ack. avskrivningar markanläggningar</b>		
Ingående avskrivningar	-268 451	-223 709
Årets avskrivningar	-44 742	-44 742
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-313 193</b>	<b>-268 451</b>
<b>Markinventarier/lekplatsutrustning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	41 032	41 032
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 032</b>	<b>41 032</b>
<b>Ack. avskrivningar markinventarier/lekplatsutrustning</b>		
Ingående avskrivningar	-28 771	-24 668
Årets avskrivningar	-4 103	-4 103
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 874</b>	<b>-28 771</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	26 400 000	26 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 400 000</b>	<b>26 400 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>62 113 894</b>	<b>62 256 434</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 592 000	28 148 000
Taxeringsvärden mark	27 118 000	26 755 000
	<b>56 710 000</b>	<b>54 903 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	56 656 000	54 843 000
Lokaler	54 000	60 000
	<b>56 710 000</b>	<b>54 903 000</b>



**Brf Salladsåkern**  
**769611-5612**

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Försäkring	14268	13 300
Arvode ekonomisk förvaltning	27848	18 586
Arvode teknisk förvaltning	14116	13 855
Arvode fastighetsskötsel	15493	15 207
Städning	7574	7 435
Bredband	46320	46 100
El	6946	11 648
Trädgårsskötsel	13772	13 517
Övriga intäkter	0	8 412
Snöröjning	18084	11 682
Ränteintäkter	0	4 060
	<b>164 421</b>	<b>163 802</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	30 046 100	0	30 046 100
Upplåtelseavgifter	3 386 041	0	3 386 041
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	100 000 *	100 000
Balanserat resultat	-4 083 499	327 422	-3 756 077
Dispositionsfond	800 000		800 000
Resultat föregående år	427 422	-427 422	0
Årets resultat	0	-94 576	-94 576
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

\* Avsättning enligt stämmobeslut

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>	
SEB	2,13%	3 mån	16 050 000
Swedbank	3,52%	2015-06-10	9 500 000
Swedbank	3,63%	2017-06-12	10 000 000
		<b>35 550 000</b>	<b>36 375 000</b>
Nästa års amortering		-900 000	-900 000
		<b>34 650 000</b>	<b>35 475 000</b>

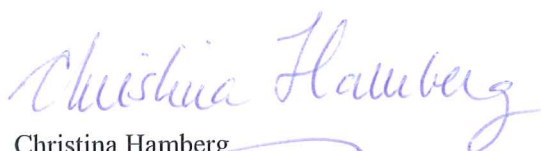
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	69035	72 167
Styrelsearvode	57850	50 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	12200	10 000
Snöröjning	0	8 593
Fjärrvärme	52197	59 999
Sophämtning	14000	12 911
Revisionsarvode	20000	20 000
	<b>225 282</b>	<b>233 670</b>

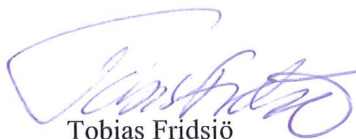
Stockholm den 9 / 5 2014



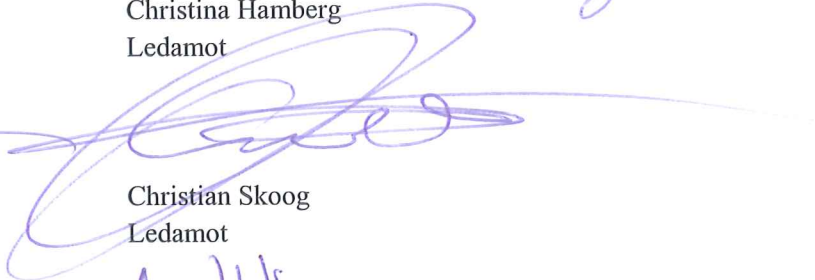
Andreas Hellström  
Ordförande



Christina Hamberg  
Ledamot



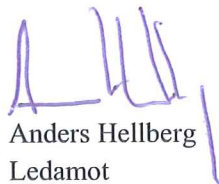
Tobias Fridsjö  
Ledamot



Christian Skoog  
Ledamot



Indira Zuzic  
Ledamot

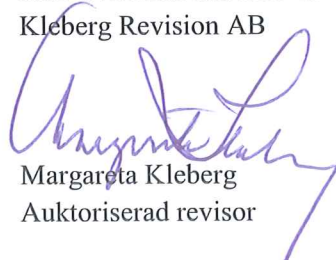


Anders Hellberg  
Ledamot



Brian Sulusi  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2014  
Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Brf Salladsåkern

769611-5612

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salladsåkern för år 2013.

#### *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 2013 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 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 år 2013.

### *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 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 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 bostadsrättslagen.

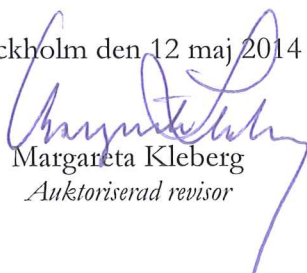
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

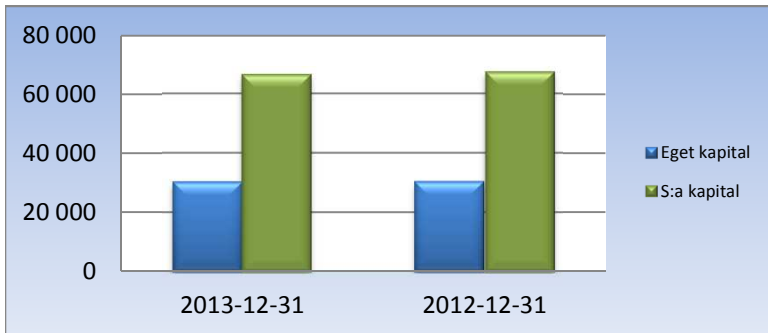
Stockholm den 12 maj 2014



Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*

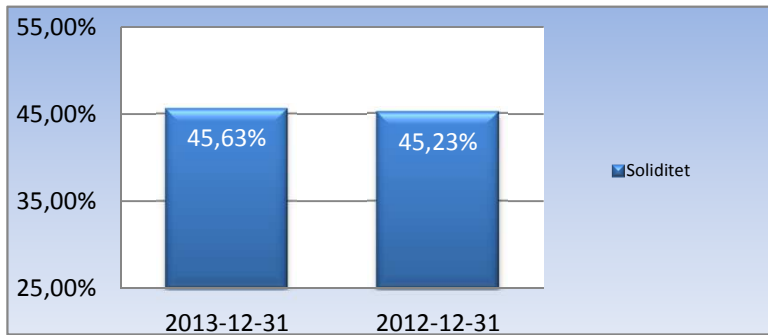
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

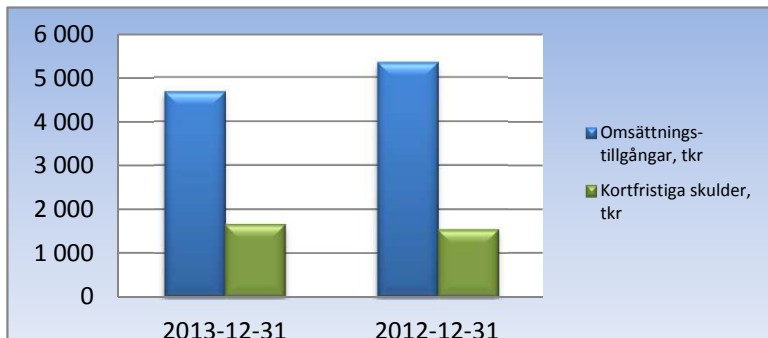


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

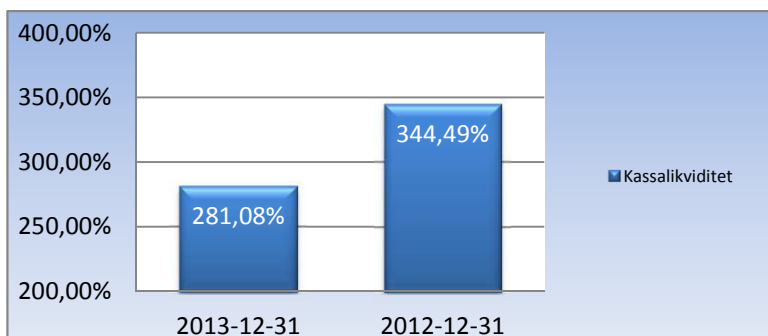


### Kassalikviditet



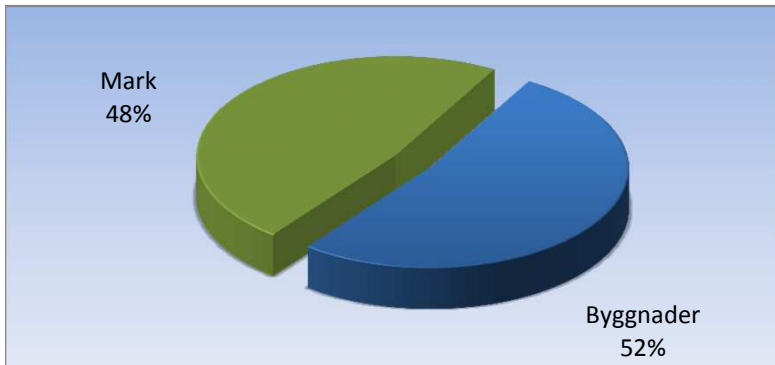
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

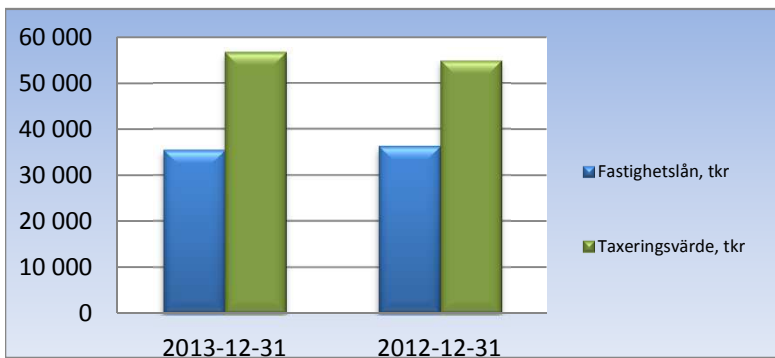
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

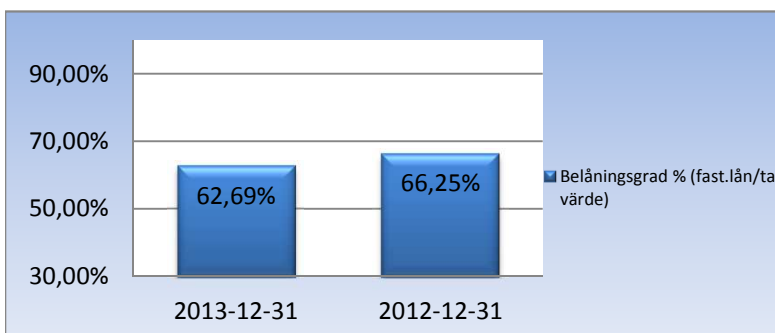
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

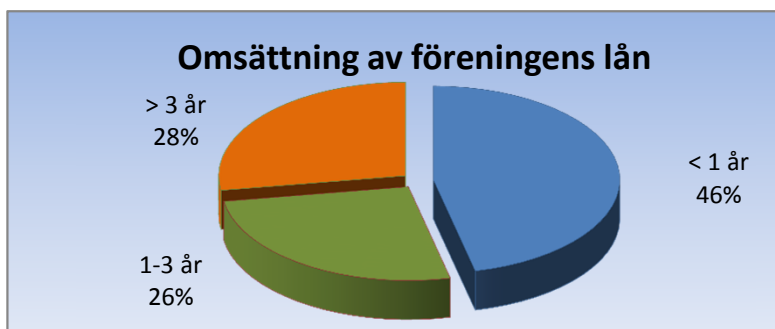


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

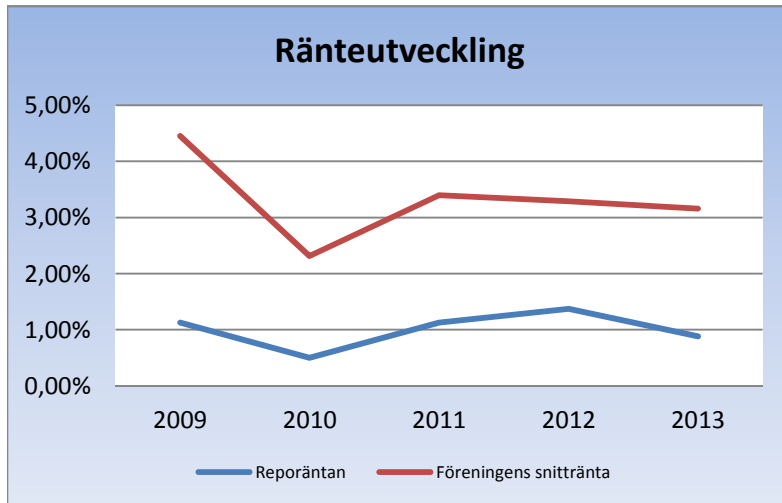


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

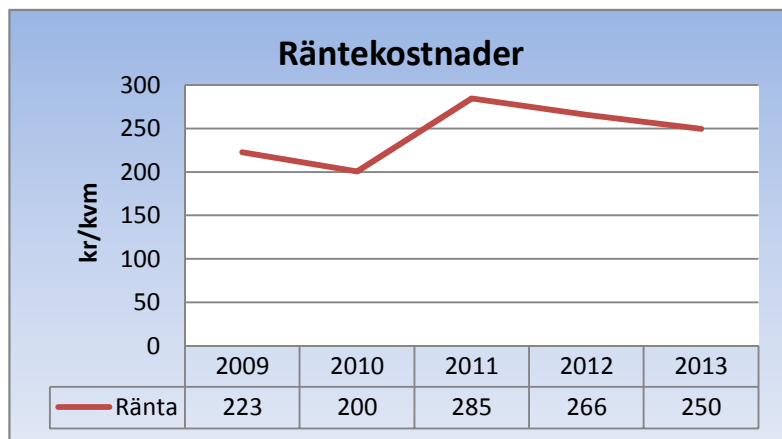
### Ränteutveckling



#### Kommentar

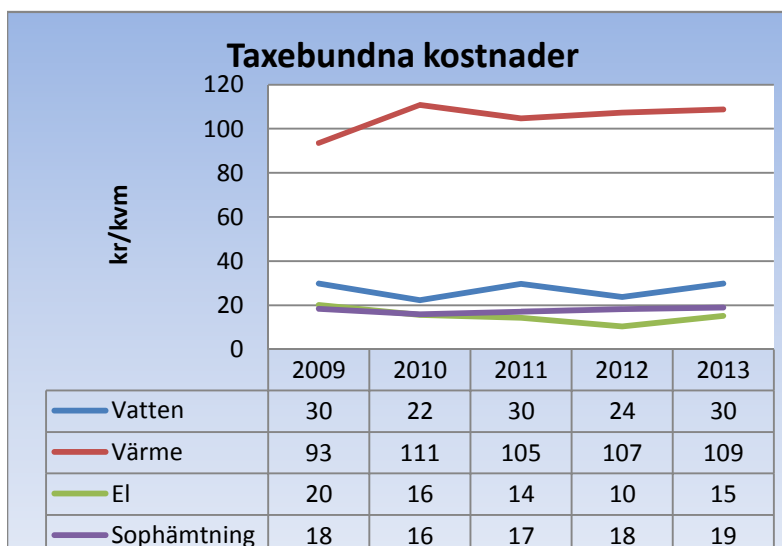
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

Ingen



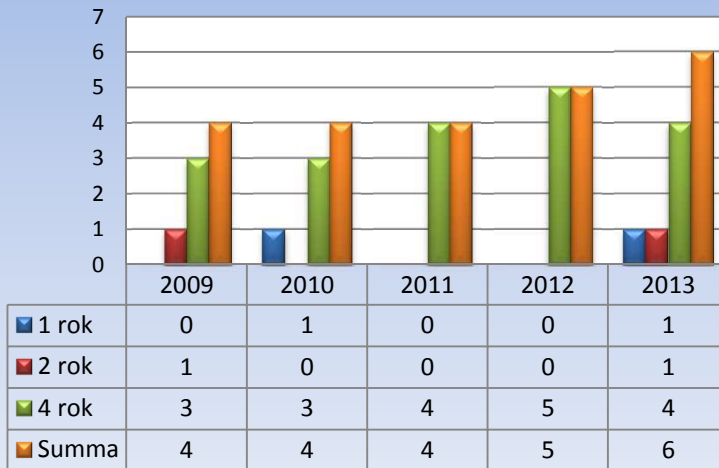
#### Kommentar

Ingen

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

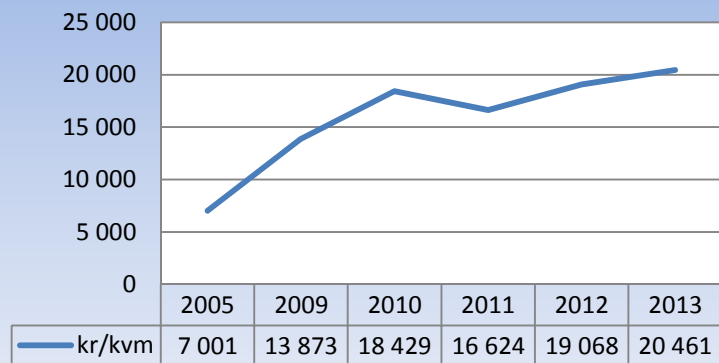
**Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp**



**Kommentar**

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

**Prisutveckling per kvm vid överlåtelse**



**Kommentar**

Värdet år 2005 är ursprungliga insatser.



# Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

# Brf. Saladsåkern



Grundad 2005

**Egna anteckningar:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Egna anteckningar:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



**Ort / Datum** : \_\_\_\_\_

**Lägenhet** : \_\_\_\_\_  
(mitt lägenhetsnummer)

**Fullmakt för** : \_\_\_\_\_  
(namn)

**Att företräda** : \_\_\_\_\_  
(mitt namn)

**Namnteckning** : \_\_\_\_\_  
(min namnteckning)

**BRF SALLADSÅKERN**  
Org. nr. 769611-5612