

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Salviadalen
Org nr: 769615-7481



Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Salviadalen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 276 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårdsten 9:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna består av sju hus med radhuskänsla. Byggnaderna är uppförda 2008 och har 42 bostäder. Fastighetens adress är Salviadalen 1-45 i Angered. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Utöver dessa finns det tre extra parkeringsplatser för uthyrning där kösystem tillämpas. Fastigheten har även åtta parkeringsplatser för besökare.

I varje hus finns sex lägenheter om 70 kvadratmeter vardera. Lägenheterna består av tre rum och kök med öppen planlösning, alternativt två rum med vinterträdgård och kök.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	Summa
42	42

Lägenheterna består av tre rum och kök alt. två rum med vinterträdgård och kök.

Total tomtarea	10 472 m ²
Total bostadsarea	2 940 m ²

Årets taxeringsvärde	37 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 777 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 146 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Årets underhåll

Installation av solpanelerna blev helt klar under 2019 samt att ett rasskydd som ska förhindra is och snöras monterades på taket. Solpanelerna ha genererat totalt 11 409 kwh under 2019, ström som går till områdets allmänna belysning.

Stammarna har spolats i samtliga lägenheter liksom avloppsbrunnen för att förhindra stopp i avloppssystemet.

Utanför hus nummer 1 har marken dränerats och utanför en uteplats i området har häcken tagits bort och marken återställt till sitt ursprung med gräsmatta i enlighet med föreningens stadgar.

Kanalfläkten i källaren har bytts ut under året. Många värmepannor har krävt underhåll och reparation även detta år. En flaggstång sattes upp inne på området och parkbänkarna plockades bort för att slipas och målas.

Underhållsplan och kommande års underhåll

OVK besiktning kommer att göras.

Trappor och balkongräcken ska besiktigas då de börjar bli dåliga.

Energideklarationen för området behöver uppdateras under året.

Alla gamla termostater som styr värmepumpen kommer att bytas ut.

Vi undersöker om det är ekonomiskt fördelaktigt att montera fler solpaneler på fler hustak.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oscar Eduardo Astorga	Ordförande	Stämman	2020
Monica Maldonado Castro	Kassör	Stämman	2021
Lisbeth Zachrisson	Sekreterare	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Vogel	Suppleant	Stämman	2020
Rolf Bohlin	Suppleant	Stämman	2020
Alicia Riviezzi	Suppleant	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Valentino Huseinovic	Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Ordförande har ordet

Under året har ganska många lägenheter fått nya medlemmar som vi varmt välkomnar i vår förening. Vi har haft vår sedvanliga vår- och höststädning som tidigare år, då vi städade och gjort fint i området med grillad korv och fika som avslutning. Medlemmar som inte hade möjlighet att delta kom istället ut med godsaker till fiket, vilket vi tackar ödmjukast för!

Under årsstämman den 2 juni önskade medlemmarna en kräftskiva som vi haft tidigare. Så den 24 augusti hjälptes vi åt att sätta upp tältet och högg in på skaldjur och tilltugg till härlig musik, vilket blev väldigt uppskattat av många. Ett bra tillfälle att lära känna sina grannar!

Arbetet med att ta fram nytt förslag till en föreningslokal i området enligt med förra årsstämman har legat nere under året. Vi hoppas komma igång under nästa år.

Ett stort tack till alla som hjälper till att hålla fint i soprummet i enlighet med vårt rullande veckoschema och att ni försöker att sortera rätt i de olika behållarna så vi håller våra kostnader nere och slipper höja årsavgiften.

Vi ha monterat en flaggstång i området och köpt in julbelysning, flagga och vimpel. Vi kommer även att låta tillverka en egen flagga som symboliserar vår förening "Salviadalen".

Oscar Astorga

Ordförande

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 569	2 567	2 557	2 576	2 559
Resultat efter finansiella poster	815	385	1 094	1 145	-73
Resultat exklusive avskrivningar	1 276	839	1 574	1 598	374
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	764	439	1 227	1 394	170
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	174	136	109	69	69
Balansomslutning	55 732	54 853	54 607	53 511	52 899
Soliditet %	34	34	33	32	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	851	851	851	851	851
Driftkostnader, kr/m ²	207	393	165	122	113
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	157	140	165	122	113
Ränta, kr/m ²	147	143	140	167	589
Underhållsfond, kr/m ²	671	546	663	554	485
Lån, kr/m ²	12 271	12 288	12 304	12 322	12 339

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Se resultaträkningen.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 700 000	1 606 605	1 698 701	385 090
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			385 090	-385 090
Reservering underhållsfond		512 000	-512 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-146 012	146 012	
Årets resultat				814 350
Vid årets slut	14 700 000	1 972 593	1 717 803	814 350

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 083 791
Årets resultat	814 350
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-512 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 012
Summa	2 532 153

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 532 153

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 568 906	2 566 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 121	18 587
Summa rörelseintäkter		2 585 027	2 585 453
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-607 456	-1 154 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 284	-129 556
Personalkostnader	Not 6	-137 131	-57 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-461 947	-454 210
Summa rörelsekostnader		-1 355 818	-1 795 850
Rörelseresultat		1 229 209	789 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 519	17 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-431 378	-422 004
Summa finansiella poster		-414 859	-404 514
Resultat efter finansiella poster		814 350	385 090
Årets resultat		814 350	385 090

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 770 707	48 226 801
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 853	11 707
Summa materiella anläggningstillgångar		47 776 560	48 238 507
Summa anläggningstillgångar		47 776 560	48 238 507
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	180
Övriga fordringar	Not 13	88	27 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	61 259	56 827
Summa kortfristiga fordringar		61 347	84 915
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 893 860	6 529 223
Summa kassa och bank		7 893 860	6 529 223
Summa omsättningstillgångar		7 955 207	6 614 138
Summa tillgångar		55 731 767	54 852 646

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 700 000	14 700 000
Fond för yttre underhåll		1 972 593	1 606 605
Summa bundet eget kapital		16 672 593	16 306 605
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 717 803	1 698 701
Årets resultat		814 350	385 090
Summa fritt eget kapital		2 532 153	2 083 791
Summa eget kapital		19 204 746	18 390 396
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 026 500	36 076 500
Summa långfristiga skulder		26 026 500	36 076 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 050 000	50 000
Leverantörsskulder	Not 17	26 633	29 598
Skatteskulder	Not 18	85 890	55 692
Övriga skulder	Not 19	9 256	12 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	328 742	238 221
Summa kortfristiga skulder		20 500 521	385 750
Summa eget kapital och skulder		55 731 767	54 852 646

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	6	2013
Byggnader	Linjär	114	2127
Markanläggningar	Linjär	20	
Inventarier	Linjär	5	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 501 352	2 501 352
Hyror, bostäder	4 796	6 120
Vattenavgifter	62 758	59 394
Summa nettoomsättning	2 568 906	2 566 866

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	12 231	14 049
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	0
Övriga rörelseintäkter	3 525	4 358
Summa övriga rörelseintäkter	16 121	18 587

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-146 012	-743 252
Reparationer	-62 360	-54 801
Självrisk	-8 267	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 792	-28 056
Försäkringspremier	-30 433	-27 452
Kabel- och digital-TV	-39 816	-39 816
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 495	-2 875
Snö- och halkbekämpning	-27 470	-53 500
Förbrukningsinventarier	-28 314	-31 028
Fordons- och maskinkostnader	-11 226	-7 218
Vatten	-62 668	-60 297
Fastighetsel	-33 641	-35 382
Sophantering och återvinning	-68 385	-51 840
Förvaltningsarvode drift	-24 577	-17 898
Summa driftkostnader	-607 456	-1 154 915

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-23 891	-12 270
Förvaltningsarvode administration	-79 031	-77 012
Arvode, yrkesrevisorer	-14 875	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 675	-7 050
Kreditupplysningar	-1 350	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 782	-14 091
Representation	0	-250
Kontorsmateriel	-3 258	-1 638
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-240	0
Bankkostnader	-2 282	-2 270
Övriga externa kostnader	-1 900	-250
Summa övriga externa kostnader	-149 284	-129 556

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Sammanträdesarvoden	-65 881	-26 400
Arvode avseende fastighetsskötsel till styrelseledamöter	-44 793	0
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-18 486
Sociala kostnader	-23 457	-12 283
Summa personalkostnader	-137 131	-57 169

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-435 310	-435 310
Avskrivning Markanläggningar	-7 348	-7 348
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-13 436	-1 120
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 854	-10 434
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-461 947	-454 210

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 470	17 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 519	17 490

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-431 030	-421 725
Övriga räntekostnader	-348	-279
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-431 378	-422 004

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 822 403	50 822 403
Mark	400 000	400 000
Tillkommande utgifter	268 726	0
Markanläggning	146 951	146 951
	51 638 080	51 369 354
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	268 726
	0	268 726
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 638 080	51 638 080
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 373 421	-2 938 112
Tillkommande utgifter	-1 120	0
Markanläggningar	-36 738	-29 390
	-3 411 280	-2 967 502
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-435 310	-435 310
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 436	-1 120
Årets avskrivning markanläggningar	-7 348	-7 348
	-456 094	-443 778
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 867 373	-3 411 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 770 707	48 226 801
Varav		
Byggnader	47 013 672	47 448 982
Mark	400 000	400 000
Tillkommande utgifter	254 170	267 606
Markanläggningar	102 865	110 213
Taxeringsvärde	37 800 000	31 777 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 800 000</i>	<i>4 777 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	59 368	59 368
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 368	59 368
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-47 661	-37 228
	-47 661	-37 228
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 854	-10 434
	-5 854	-10 434
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-53 515	-47 661
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 515	-47 661
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 853	11 707
Varav		
Maskiner och inventarier	5 853	11 707

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	180

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	88	27 908
Summa övriga fordringar	88	27 908

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 407	30 433
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 216	19 758
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 636	6 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 259	56 827

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	7 500	7 200
Bankmedel	4 813 379	4 796 909
Transaktionskonto	3 072 981	1 725 115
Summa kassa och bank	7 893 860	6 529 223

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	36 076 500	36 126 500
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-20 050 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 026 500	36 076 500

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,02%	2020-08-25	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	0,97%	2020-08-28	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	0,88%	2022-11-25	6 126 500,00	50 000,00	6 076 500,00
SWEDBANK	1,53%	2023-08-25	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			36 126 500,00	50 000,00	36 076 500,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 20 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen kommer att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	26 633	29 598
Summa leverantörsskulder	26 633	29 598

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	85 890	55 692
Summa skatteskulder	85 890	55 692

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	9 056	12 239
Övriga skulder	200	0
Summa övriga skulder	9 256	12 239

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 339	0
Upplupna räntekostnader	38 878	37 706
Upplupna elkostnader	3 588	5 675
Upplupna vattenavgifter	10 100	10 050
Upplupna kostnader för renhållning	12 138	9 300
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	23 357	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 371	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	212 971	160 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 742	238 221

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 664 000	36 664 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg. 20-05-18

Ort och datum



Oscar Eduardo Astorga



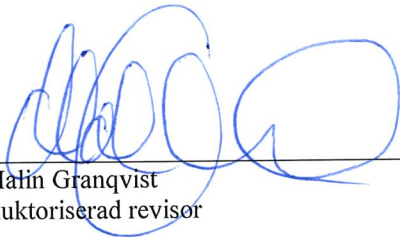
Monica Maldonado Castro



Lisbeth Zachrisson

Min revisionsberättelse har lämnats 8 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salviadalen, org.nr 769615-7481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salviadalen för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salviadalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



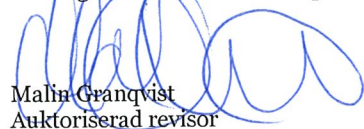
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska föreningsstämman utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn. Föreningsstämman har endast valt ett registrerat revisionsbolag till revisor vilket innebär att revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg den 8 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planens reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Salviadalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Salviadalen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860