



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

#### Styrelsen

Björn Jimmy Bergman	Ledamot	För omval
Volkan Hakan Bilyar	Ledamot	
Jan Hajdus	Ledamot	Ordförande väljs på 1 år enligt stadgar - För omval
Owe Björn Lundgren	Ledamot	
Diana Marlena Masrouki Jensen	Ledamot	
Jan Christian Skog	Ledamot	För omval
Karl Mikael Andreas Eriksson	Suppleant	För omval
Bengt Johan Persson	Suppleant	För omval
Lars Mikael Staverud	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Jimmy Bergman, Karl Mikael Andreas Eriksson, Jan Hajdus, Bengt Johan Persson och Jan Christian Skog.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

BDO

### Valberedning

Fadil Durak

Elisabeth Sjögren

Ismar Zuzic

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälby 3:1468	2005	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Protector via Söderberg&Partner.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

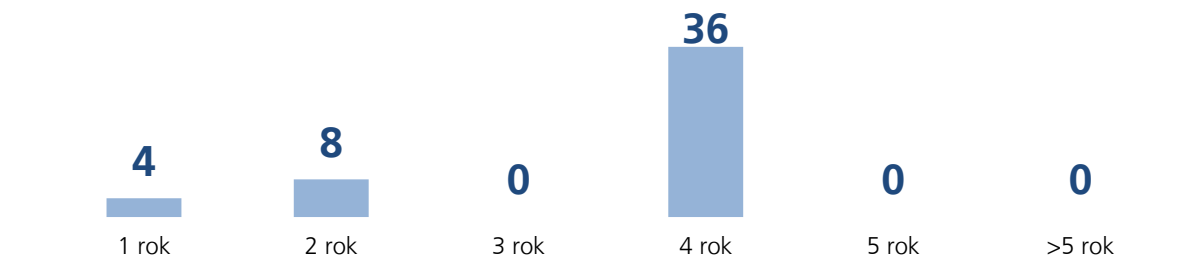
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m<sup>2</sup>, varav 4 545 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 20 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av 10 st ytterdörrar	2019	Enligt tidigare besiktningsprotokoll
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	
Ny klätterställning till lekparken	2019	
Byte av 10 st altandörrar	2018	Dörrar utvalda utifrån besiktningsprotokoll
Ny lekpark	2018	Gungor, Hinderbana samt voltstänger
Ny miljövänlig belysning på parkeringarna	2018	
Målning/oljning av balkonger	2018	Uppfräschning av balkongerna ut mot Fornvägen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av 17 st altan-/balkongdörrar	2020	lom detta så har samtliga lägenheter nya altan-/balkongdörrar
Färdigställande av tidigare takbyte länga 78-84	2020	
Byte av tak länga 70-76	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Markskötsel	SBC
Snöröjning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
Sophämtning	Järfälla Kommun
Vatten	Järfälla Kommun
Fjärrvärme	EoN
El	EoN
Skötsel av hissar	St:Eriks Hiss
Parkering	Aimo Park

### Övrig information

- Det höga antalet styrelsemöten under räkenskapsåret beror på stora arbetet för en godkänd OVK-besiktning, energideklaration, komplettering av radonmätning, åtgärd av större vattenläcka samt budgetarbete.

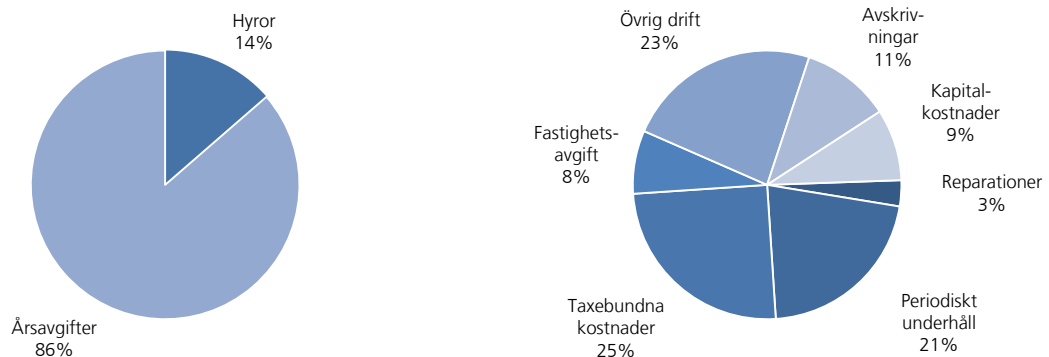
### Föreningens ekonomi

- Amortering sker med 500.000SEK/år

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 295 859</b>	<b>5 066 895</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 648 482	3 670 730
Finansiella intäkter	11	263
Minskning kortfristiga fordringar	24 768	0
Ökning av kortfristiga skulder	209 403	73 182
	<b>3 882 664</b>	<b>3 744 175</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 285 331	2 742 558
Finansiella kostnader	353 146	237 391
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 262
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	<b>4 138 477</b>	<b>3 515 212</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 040 046</b>	<b>5 295 859</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-255 813</b>	<b>228 963</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av 10st ytterdörrar
- Byte av fönster samt altandörrar länga 30-42
- Ny klätterställning i lekparken
- OVK besiktning utförd och godkänd enligt lagkrav - giltig i 6 år
- Förnyad energideklaration enligt lagkrav - giltig i 10 år
- Åtgärd av större vattenläcka i marken utanför föreningens tvättstuga
- Komplettering av radonmätningar i föreningen efter krav från Järfälla kommun

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	696	698	698	698
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	4 275	4 275	4 275	4 209
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 199	7 310	7 422	7 533
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	8	12	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	135	140	127	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	53	48	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	52	74	109
Soliditet (%)	49	49	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-430	251	298	477
Nettoomsättning (tkr)	3 641	3 650	3 656	3 666

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 545 m<sup>2</sup> bostäder och 20 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 046 100	0	0	30 046 100
Dispositionsfond	800 000	0	0	800 000
Upplåtelseavgifter	3 386 041	0	0	3 386 041
Fond för yttre underhåll	899 417	499 000	-470 188	870 605
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 131 558</b>	<b>499 000</b>	<b>-470 188</b>	<b>35 102 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 272 442	-499 000	721 546	-3 494 987
Årets resultat	-429 670	-429 670	-251 358	251 358
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 902 111</b>	<b>-928 670</b>	<b>470 188</b>	<b>-2 443 630</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 229 447</b>	<b>-429 670</b>	<b>0</b>	<b>32 659 116</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-429 670
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 773 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-499 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 702 111</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

870 821
<b>-2 831 290</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 640 801	3 650 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 681	20 726
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 648 482</b>	<b>3 670 730</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 761 426	-2 287 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 877	-357 048
Personalkostnader	Not 6	-122 028	-98 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-439 686	-439 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 725 017</b>	<b>-3 182 244</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-76 535</b>	<b>488 486</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 146	-237 391
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-353 135</b>	<b>-237 128</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-429 670</b>	<b>251 358</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-429 670</b>	<b>251 358</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	59 467 617	59 907 303
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>59 467 617</b>	<b>59 907 303</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>59 467 617</b>	<b>59 907 303</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	24 569	52 061
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 039 174	1 446 809
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 063 743</b>	<b>1 498 870</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 025 624	3 871 078
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 025 624</b>	<b>3 871 078</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 089 367</b>	<b>5 369 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>64 556 985</b>	<b>65 277 251</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 432 141	33 432 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	899 417	870 605
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 131 558</b>	<b>35 102 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 272 442	-3 494 987
Årets resultat		-429 670	251 358
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 702 111</b>	<b>-3 243 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 429 447</b>	<b>31 859 116</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 000 000	32 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>32 375 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 375 000	500 000
Leverantörsskulder		275 470	96 745
Skatteskulder		27 395	25 835
Övriga skulder		0	10 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	449 673	410 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 127 538</b>	<b>1 043 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 556 985</b>	<b>65 277 251</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 127 829	3 140 725
Hyror bostäder	283 496	283 496
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror garage/parkering	199 960	194 920
Hyror parkering	2 400	0
Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
Parkering	17 093	19 048
Överlåtelse/pantsättning	0	1 792
Öresutjämning	-56	-57
	<b>3 640 801</b>	<b>3 650 004</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	7 681	20 726
	<b>7 681</b>	<b>20 726</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 144
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 725
	Snöröjning/sandning	76 721	52 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 481	0
	Hissbesiktning	2 375	2 250
	Myndighetstillsyn	33 100	0
	Gemensamma utrymmen	7 712	14 107
	Garage	1 375	2 750
	Gård	1 935	37 434
	Serviceavtal	4 250	3 188
	Förbrukningsmateriel	12 534	7 326
	Brandskydd	3 723	32 565
	Fordon	244	505
		<b>190 450</b>	<b>170 093</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	22 700	0
	Brf Lägenheter	2 538	0
	Tvättstuga	911	0
	Entré/trapphus	8 000	0
	Lås	0	1 904
	VVS	35 908	25 500
	Värmeanläggning/undercentral	0	45 208
	Ventilation	52 246	0
	Elinstallationer	0	6 586
	Hiss	0	1 340
	Tak	0	10 697
	Garage/parkering	0	12 500
	Skador/klotter/skadegörelse	4 500	0
		<b>126 803</b>	<b>103 735</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	135 000	0
	VVS	146 946	0
	Fönster	344 000	0
	Balkonger/altaner	133 625	221 563
	Mark/gård/utemiljö	111 250	248 625
		<b>870 821</b>	<b>470 188</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 396	38 349
	Värme	616 273	641 055
	Vatten	260 763	240 485
	Sophämtning/renhållning	93 760	89 100
		<b>1 020 192</b>	<b>1 008 989</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 489	59 900
	Kabel-TV	178 263	176 639
		<b>244 752</b>	<b>236 539</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>308 408</b>	<b>297 876</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 761 426</b>	<b>2 287 420</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 419	1 839
	Tele- och datakommunikation	801	783
	Inkassering avgift/hyra	2 975	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	26 826	34 715
	Föreningskostnader	38 949	1 346
	Styrelseomkostnader	4 209	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 986	4 699
	Förvaltningsarvode	265 136	257 491
	Förvaltningsarvodena övriga	1 738	1 113
	Administration	8 811	14 766
	Korttidsinventarier	8 745	0
	Konsultarvode	28 542	33 391
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		<b>401 877</b>	<b>357 048</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 000	74 600
	Sociala kostnader	29 028	23 490
		<b>122 028</b>	<b>98 090</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	379 882	379 882
	Förbättringar	15 063	15 063
	Markanläggning	44 742	44 742
		<b>439 686</b>	<b>439 686</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 625 290	65 625 290
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 625 290</b>	<b>65 625 290</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 717 987	-5 278 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-439 686	-439 686
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 157 673</b>	<b>-5 717 987</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 467 617</b>	<b>59 907 303</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 728 000	43 785 000
	Taxeringsvärde mark	40 726 000	40 171 000
		<b>85 454 000</b>	<b>83 956 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 242 000	83 896 000
	Lokaler	212 000	60 000
		<b>85 454 000</b>	<b>83 956 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	18 925	17 825
	Klientmedel hos SBC	2 014 422	1 424 781
	Fordringar	0	4 203
	Avräkning övrigt	5 827	0
		<b>2 039 174</b>	<b>1 446 809</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	870 605	964 105
	Reservering enligt stadgar	499 000	499 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-470 188	-592 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>899 417</b>	<b>870 605</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,265 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt lån
Swedbank	1,025 %	9 500 000	9 500 000	Rörligt lån
Swedbank	0,000 %	0	13 375 000	Byte långivare
SEB	0,920 %	10 000 000	0	2023-12-28
SEB	0,310 %	2 875 000	0	2020-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 375 000</b>	<b>32 875 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 375 000	-500 000	
		<b>10 000 000</b>	<b>32 375 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 875 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 078 947	36 078 947

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	90 000	75 000
Sociala avgifter	28 278	23 565
Ränta	21 380	13 152
Avgifter och hyror	310 015	298 412
	<b>449 673</b>	<b>410 129</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av tak länga 70-76
- Färdigställande av tidigare påbörjat takbyte länga 78-84
- Byte av 17st altan-/balkongdörrar

---

## Styrelsens underskrifter

---

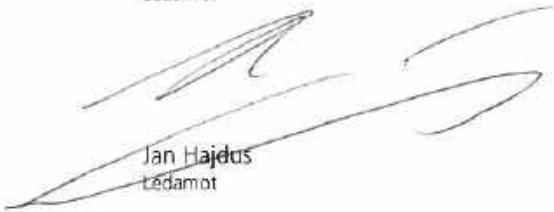
STOCKHOLM den 6/4 2020



Björn Jimmy Bergman  
Ledamot



Volkan Hakan Bilyar  
Ledamot



Jan Hajdos  
Ledamot



Owe Björn Lundgren  
Ledamot



Diana Marlena Masrouki Jensen  
Ledamot



Jan Christian Skog  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2020



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salladsåkern  
Org.nr. 769611-5612

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salladsåkern för år 2019.

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 2019 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.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 19 april 2020



Margareta Klöber  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)