





# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 Ormsaltaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

#### Styrelsen

Anne Fauske	Ordförande
Mats Tore Hellström	Ledamot
Carl Christian Liljeros	Ledamot

Rafi Totangy	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Lena Gullberg	Sammankallande
Taina Simic	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-07-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormsaltaren 1	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

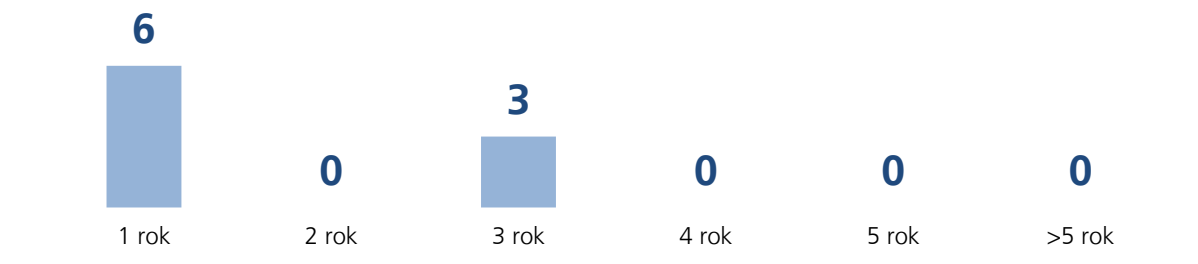
Fastigheten bebyggdes 1726 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 685 m<sup>2</sup>, varav 453 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 232 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	232 m <sup>2</sup>	2027-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation mm. i samband med överlåtelse av restaurang	2019 - 2020	Färdigt
Fönsterrenovering	2014	Färdigt 27/5 2014
Trapphus renovering	2014	färdigt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentral	2021	klart jan 2021
Förbättring av målning av trapphuset	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC



## Föreningens ekonomi

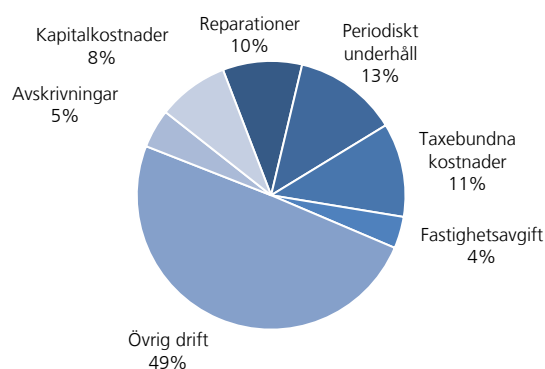
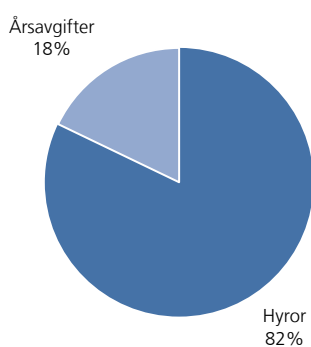
Det amorterades 1,5 på lånen under 2020.

Föreningen utförde uppmätningar av samtliga lägenheters yta och avgifterna justerades efter de nya uppmätningarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>734 415</b>	<b>742 615</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 299 684	459 753
Finansiella intäkter	26	53
Minskning kortfristiga fordringar	186 960	0
Medlemsinsatser	2 900 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	5 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	475 686
	<b>4 386 670</b>	<b>6 435 491</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 856 205	6 144 787
Finansiella kostnader	182 954	122 265
Ökning av kortfristiga fordringar	0	176 639
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	518 699	0
	<b>4 057 858</b>	<b>6 443 691</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 063 227</b>	<b>734 415</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>328 812</b>	<b>-8 200</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Restaurangen Stigbergets fot öppnade upp verksamheten i slutet av februari efter omfattande renoverings- och ventilationsarbeten. Föreningens bostadsyreslägenhet uppläts som bostadsrätt. Liljeros och Bredin sålde sina lägenheter och kommer att flytta under 2021. Föreningen utförde uppmätningar av samtliga lägenheters yta och avgifterna justerades efter de nya uppmätningarna. Coronapandemin har slagit hårt mot vår lokalhyresgäst och föreningen har behövt bidra med vissa lättnader av hyran under perioder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	552	520	520	520
Hyor/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	4 122	839	3 162	3 534
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	21 226	24 764	11 792	11 792
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	18	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	238	221	222	212
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	51	62	59
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	267	178	104	105
Soliditet (%)	22	5	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-839	-5 907	4	91
Nettoomsättning (tkr)	1 226	459	1 018	1 109

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 453 m<sup>2</sup> bostäder och 217 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	9 493 750	543 993	0	8 949 757
Upplåtelseavgifter	2 356 007	2 356 007	0	0
Fond för yttre underhåll	66 000	66 000	-622 445	622 445
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 915 757</b>	<b>2 966 000</b>	<b>-622 445</b>	<b>9 572 202</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 472 396	-66 000	-5 284 490	-3 121 906
Årets resultat	-839 137	-839 137	5 906 935	-5 906 935
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 311 533</b>	<b>-905 137</b>	<b>622 445</b>	<b>-9 028 841</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 604 224</b>	<b>2 060 863</b>	<b>0</b>	<b>543 361</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-839 137
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 406 396
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 311 533</b>

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

66 000
<b>-9 245 533</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 226 486	458 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 198	1 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 299 684</b>	<b>459 753</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 264 147	-1 855 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-538 038	-4 235 981
Personalkostnader	Not 6	-54 020	-52 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 688	-99 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 955 893</b>	<b>-6 244 475</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-656 209</b>	<b>-5 784 723</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 954	-122 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 928</b>	<b>-122 212</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-839 137</b>	<b>-5 906 935</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-839 137</b>	<b>-5 906 935</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	10 666 645	10 766 334
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 666 645</b>	<b>10 766 334</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 666 645</b>	<b>10 766 334</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 452	7 328
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	277 128	916 580
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 580</b>	<b>923 908</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		786 102	1 922
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>786 102</b>	<b>1 922</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 067 682</b>	<b>925 830</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 734 328</b>	<b>11 692 164</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 849 757	8 949 757
Fond för yttre underhåll	Not 11	66 000	622 445
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 915 757</b>	<b>9 572 202</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 472 396	-3 121 906
Årets resultat		-839 137	-5 906 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 311 533</b>	<b>-9 028 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 604 224</b>	<b>543 361</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 000 000	10 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		27 426	565 203
Skatteskulder		3 435	2 967
Övriga skulder		69 525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	29 718	80 633
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>130 103</b>	<b>648 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 734 328</b>	<b>11 692 164</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	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	234 127	220 275
Hyror bostäder	-6 970	41 820
Hyror lokaler momspliktiga	1 082 916	177 163
Bredbandsintäkter	17 363	19 332
Hyresrabatt	-143 751	0
Vatten-/värmeintäkter	42 800	0
Öresutjämning	1	-3
	<b>1 226 486</b>	<b>458 587</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	71 875	0
Återbäring försäkringsbolag	1 323	1 166
Övriga intäkter	0	0
	<b>73 198</b>	<b>1 166</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	12 121
	Städning entreprenad	23 576	19 949
	Städning enligt beställning	2 040	0
	Sotning	2 739	1 920
	Myndighetstillsyn	8 793	0
	Serviceavtal	4 022	0
	Förbrukningsmateriel	2 244	2 417
		<b>43 415</b>	<b>36 407</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	11 952	84 251
	Lås	9 090	8 002
	VVS	21 628	78 176
	Ventilation	55 254	65 791
	Elinstallationer	47 007	1 321
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	460	0
	Bredband	2 000	0
	Fönster	0	126 749
	Skador/klotter/skadegörelse	34 031	19 261
	Vattenskada	22 664	0
		<b>204 086</b>	<b>383 550</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	724 275
	Gemensamma utrymmen	40 641	0
	Ventilation	602 487	33 112
	Fasad	0	294 682
		<b>643 128</b>	<b>1 052 070</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	11 768	12 135
	Värme	162 992	151 170
	Vatten	43 861	35 063
	Sophämtning/renhållning	23 024	22 908
	Grovsopor	0	31 001
		<b>241 645</b>	<b>252 277</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 295	20 903
	Samfällighetsavgift	12 480	12 525
	Kabel-TV	4 382	4 262
	Bredband	12 005	12 690
		<b>50 162</b>	<b>50 380</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>81 711</b>	<b>81 243</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 264 147</b>	<b>1 855 928</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	259	0
	Tele- och datakommunikation	4 703	5 877
	Juridiska åtgärder	295 571	531 939
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	11 072
	Föreningskostnader	408	379
	Styrelseomkostnader	1 109	3 456
	Fritids- och trivselkostnader	74	1 728
	Förvaltningsarvode	54 579	53 749
	Administration	43 683	98 871
	Korttidsinventarier	0	25 000
	Konsultarvode	122 287	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 990	3 910
	Förlikning	0	3 500 000
		<b>538 038</b>	<b>4 235 981</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 500	42 500
	Kostnadsersättningar	483	366
	Sociala kostnader	10 488	10 012
	Övriga personalkostnader	549	0
		<b>54 020</b>	<b>52 878</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	99 688	99 688
		<b>99 688</b>	<b>99 688</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 673 325	11 673 325
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 673 325</b>	<b>11 673 325</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-906 991	-807 303
	Årets avskrivningar enligt plan	-99 688	-99 688
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 006 680</b>	<b>-906 991</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 666 645</b>	<b>10 766 334</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 919 000	9 919 000
	Taxeringsvärde mark	11 966 000	11 966 000
		<b>21 885 000</b>	<b>21 885 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 000 000	15 000 000
	Lokaler	6 885 000	6 885 000
		<b>21 885 000</b>	<b>21 885 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 688	22 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 688</b>	<b>22 688</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 688	-22 688
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 688</b>	<b>-22 688</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	0	9 607
	Skattefordran	3	0
	Momsavräkning	0	174 480
	Klientmedel hos SBC	277 125	732 493
		<b>277 128</b>	<b>916 580</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	622 445	566 002
	Reservering enligt stadgar	66 000	66 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-622 445	-9 557
	<b>Vid årets slut</b>	<b>66 000</b>	<b>622 445</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,600 %	500 000	500 000	2021-03-29
	Handelsbanken	1,900 %	3 500 000	3 500 000	2021-03-10
	Handelsbanken	1,900 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-09
	Handelsbanken	1,900 %	3 000 000	3 000 000	2021-03-09
	Handelsbanken	1,900 %	1 000 000	1 000 000	2021-03-09
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 500 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>9 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	9 250	42 500
	Sociala avgifter	2 906	10 012
	Ränta	9 257	11 741
	Avgifter och hyror	8 305	16 380
		<b>29 718</b>	<b>80 633</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Två nya lägenhetsinnehavare och medlemmar kommer att flytta in. Coronapandemin fortsätter att slå hårt mot vår lokalhyresgäst och föreningen kommer att behöva bidra med vissa lättnader av hyran under perioder.

---

## Styrelsens underskrifter

---

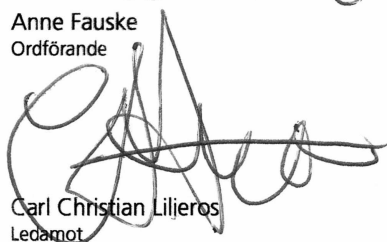
STOCKHOLM den 24/3 2021



Anne Fauske  
Ordförande

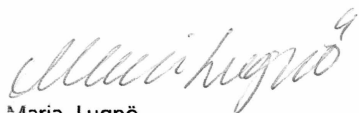


Mats Tore Hellström  
Ledamot



Carl Christian Liljeros  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021



Maria Lugnö  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormsaltaren 1, org.nr 769604-9233

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ormsaltaren 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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.

#### 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 *Revisorans 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.

#### Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ormsaltaren 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall 23 april 2021



Maria Lugnö  
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)