

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy

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 2067.
- 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Finnboda Hamns Samfällighetsförening GA:123. Föreningens andel är 16,5 procent. Samfälligheten förvaltar lekplats i anslutning till södra gaveln av föreningens fastighet.

Styrelsen

Lars Andersson	Ledamot
Juhani Hakala	Ledamot
Jonas Kjellin Wallmark	Ledamot
Alexander Laskaridis	Ledamot
Monika Norman	Ledamot

Gun-Marie Gembäck	Suppleant
Erik Månsson	Suppleant
Frida Schelin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Per Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Nils Greger
Kjell Sjöberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-04. Extra stämma med anledning av proposition ang standardhöjning av de fyra entréerna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:71	2013	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

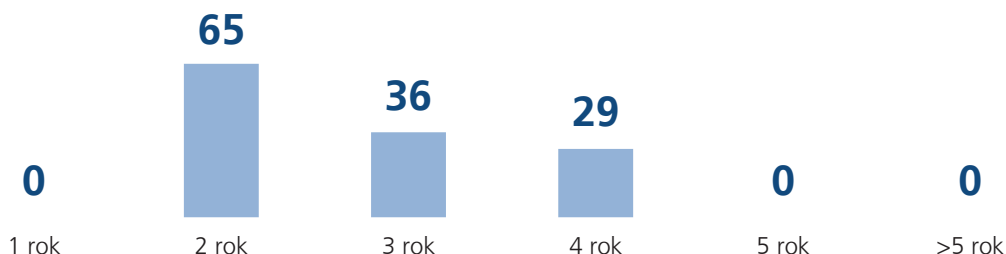
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 080 m², varav 9 028 m² utgör lägenhetsyta och 2 052 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Solterrass

Kommentar

Lokalen hyrs ut till medlemmarna som övernattningsbostad. Därutöver finns ett rum för styrelsens arbete.

Terrassen är möblerad och finns i höjd med våning 7.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av bergskärning		Reservering görs varje år, i enlighet med den ekonomiska planen
Uppgradering av bredband	2020	Proposition årsstämma i maj 2020
Standardhöjning av fyra entréer	2020	Entréerna förses med klinkers och vattenburen golvärme, vilket innebär komfortvärme under den kalla årstiden

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband och digital-TV	Com Hem AB
Snöröjning och halkbekämpning	PB Mark & Miljö AB
Säkerhetsinstallationer och passersystem	AB Nacka Lås & Larm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Entrémattor	Berendsen
Service och årlig besiktning av taksjutport (garage)	Kone
Service- och jouravtal för hissar	Schindler Hiss AB
Årlig besiktning av hissar	Dekra Industrial AB
Elförsörjning	Skellefteå Kraft AB
Städning av fastighet	MBC Städservice AB
Skadedjurshantering	Nomor AB
Avfallshantering	Nacka Vatten & Avfall
Vattenförsörjning	Finnboda Industrilokaler HB
Handikappanpassningsutrustning	FST
Pump-grop, driftlarm	Larmassistens
Brandskyddsavtal	Brandsäkra
Fågelskydd	Nomor AB
Serviceavtal för elbilsanläggningen	Eways
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har god kontroll över ekonomin. Avtal med leverantörer och serviceföretag ses kontinuerligt över och omförhandlas. Föreningen har därmed kunnat effektivisera förvaltningen och förbättra de ekonomiska villkoren.

Föreningens snittränta på lånen har varit 1,32 % under 2019, vilket är lägre än den antagna räntan i den ekonomiska planen, angiven till 3,66 %. Ränteskillnaden och styrelsens hårda arbete för att minimera föreningens utgifter, har skapat utrymme för föreningen att sänka sin räntekostnad genom ytterligare amorteringar. Styrelsen beslutade därför att i december 2019, amortera 2 miljoner kronor extra på ett av våra lån. Därmed har vi amorterat ca 7 miljoner kronor under de fem år som gått sedan inflyttningen hösten 2014.

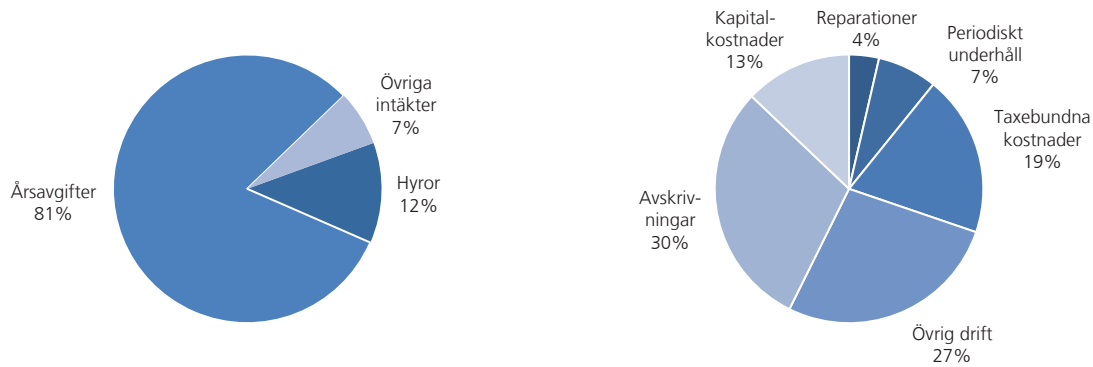
Föreningen amorterar också 157 000 kronor per år, jämnt fördelat på samtliga lån och i enlighet med den ekonomiska planen. Genom omförhandling har föreningen sänkt räntorna på två av våra av lån, vilket innebär att vår snittränta nu är 1,14 %. Detta, tillsammans med extraamorteringen, gör att vi kommer att sänka våra räntekostnader i ännu större omfattning under 2020. Under 2019 har vi sänkt vår räntekostnad med ca 200 000 kronor, jämfört med föregående år.

Genom medlemskap i Sjästadens ekonomiska förening har vår bostadsrättsförening tillgång till en rad förmånliga ramavtal som kan ge ytterligare sänkta kostnader. Detta, liksom besparingar och låga räntenivåer, gör att föreningen har skapat ett ekonomiskt utrymme för såväl värdehöjande investeringar som ytterligare amorteringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 960 133	21 109 954
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 600 434	7 480 826
Finansiella intäkter	50	25 987
Minskning kortfristiga fordringar	88 694	0
Ökning av kortfristiga skulder	226 273	0
Minskning av materiella anläggningstillgångar	90 293	1 767 200
	8 005 744	9 274 013
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 508 905	4 029 783
Finansiella kostnader	1 228 420	1 429 426
Ökning av kortfristiga fordringar	0	124 926
Minskning av långfristiga skulder	2 141 068	2 157 336
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 682 363
	8 878 393	25 423 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 087 484	4 960 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-872 648	-16 149 821

*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 1 377 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har flera betydande miljöåtgärder gjorts. Det minskar föreningens miljöavtryck.

Samtliga armaturer utomhus, markplan, i loftgångar, entréer och garaget har bytts till lågförbrukande och rörelsestyrd led-belysning. Det innebär en betydande ekonomisk besparing och avskrivningstiden är mindre än tre år. Föreningens elförbrukning minskade förra året med 27 % .

Ett omfattande arbete med att effektivisera uppvärmningen och minska förbrukningen av fjärrvärme påbörjades av Ikano under andra halvan av året. Detta har redan givit effekt, med en besparing på 6 procent räknat på helåret. Detta arbete beräknas slutföras till sommaren 2020.

I garaget har installerats tolv laddplatser för elbilar. Föreningen har erhållit 50% av investeringskostnaden i bidrag från Naturvårdsverket. En ny garageport har installerats i slutet av året med bättre ventilationsluckor, vilket har gjort att luften i garaget har blivit betydligt bättre.

Ikano har genomfört en garantirenovering av en del felaktiga trappsteg så nu är trapphallarna i nyskick.

Hela fastigheten har tillgänglighetsanpassats och dörrar har försetts med nya automatiska dörröppnare i entréer och trapphus. Investeringen genomfördes och bekostades av Ikano.

5 årsbesiktning har genomförts under hösten och pågår under delar av 2020. Från ca 20 % av lägenhetsinnehavarna kom felanmälningar och de påpekanden som godkändes vid inspektionen kommer att åtgärdas. Felaktigheter som påpekades i fastigheten har påbörjats att åtgärdas och garantin gäller till 2020-06-30. Allt ombesörjes av Ikano.

Styrelsen har bestämt att avgifterna inte ska höjas 2020, eftersom ekonomin är bra i balans och vi fortsätter att amortera på lånen. Avgifterna för parkering i garaget justerades vid årsskiftet 19/20 i enlighet med fastställt index.

Föreningen hade en extra stämma 4 november där stämman godkände styrelsens förslag att genomföra en investering och upprustning av de fyra entréerna som kommer att förses med klinkers och komfortvärme.

Brandskyddsstatus i fastigheten har genomförts. Nödbelysningen har setts över och kompletterats med ny belysning. Brandsläckarna har försetts med informationsskyltar. Informationstavlor om att det finns laddplatser i garaget har satts upp i våra entréer.

Radonmätning har påbörjades i slutet av året och avslutas under första halvåret 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 196
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	10
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 119	10 356	10 595	10 723
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	30	24
Värmekostnad/m ² totalyta	79	81	82	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	39	46	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	129	136	146
Soliditet (%)	82	82	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 968	-774	-1 649	-278
Nettoomsättning (tkr)	7 312	7 261	7 149	7 162

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 028 m² bostäder och 2 052 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	425 950 000	0	0	425 950 000
Fond för yttre underhåll	3 556 384	1 340 400	-40 000	2 255 984
S:a bundet eget kapital	429 506 384	1 340 400	-40 000	428 205 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 319 099	-1 340 400	-733 689	-4 245 010
Årets resultat	-1 968 267	-1 968 267	773 689	-773 689
S:a ansamlad förlust	-8 287 366	-3 308 667	40 000	-5 018 699
S:a eget kapital	421 219 018	-1 968 267	0	423 187 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 968 267
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 978 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 340 400
summa balanserat resultat	-8 287 366
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	687 874
att i ny räkning överförs	-7 599 492

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 311 839	7 260 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	288 595	219 994
Summa rörelseintäkter		7 600 434	7 480 826
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 171 255	-3 118 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-836 494	-403 627
Personalkostnader	Not 6	-501 156	-507 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 831 425	-2 821 293
Summa rörelsekostnader		-8 340 330	-6 851 077
RÖRELSERESULTAT		-739 897	629 749
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	25 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 420	-1 429 426
Summa finansiella poster		-1 228 370	-1 403 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 968 267	-773 689
ÅRETS RESULTAT		-1 968 267	-773 689

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	509 300 185	511 905 935
Pågående byggnation	Not 9	0	232 800
Inventarier	Not 10	381 150	464 318
Summa materiella anläggningstillgångar		509 681 335	512 603 054
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		509 681 335	512 603 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		429	369
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 136 663	4 992 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	79 332
Summa kortfristiga fordringar		4 137 092	5 072 486
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-8	25 940
Summa kassa och bank		-8	25 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 137 084	5 098 427
SUMMA TILLGÅNGAR		513 818 419	517 701 480

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		425 950 000	425 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 556 384	2 255 984
Summa bundet eget kapital		429 506 384	428 205 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 319 099	-4 245 010
Årets resultat		-1 968 267	-773 689
Summa fritt eget kapital		-8 287 366	-5 018 699
SUMMA EGET KAPITAL		421 219 018	423 187 285
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	73 252 434	55 527 500
Summa långfristiga skulder		73 252 434	55 527 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 102 564	37 968 566
Leverantörsskulder		506 764	158 591
Skatteskulder		0	58 500
Övriga skulder		0	112 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	737 639	688 538
Summa kortfristiga skulder		19 346 967	38 986 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		513 818 419	517 701 480

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Laddstolpar	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 175 193	6 179 186
Hyror garage/parkering	911 835	885 695
Hyror parkering	6 216	5 099
Hyror garage	1 800	3 981
Bredbandsintäkter	154 341	140 400
Elintäkter	1 500	0
Gemensamhetslokal	350	0
Parkering	3 339	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 425	8 740
Gästlägenhet	51 813	37 818
Öresutjämning	27	-87
	7 311 839	7 260 831

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	5 479	119 063
Försäkringsersättning	201 323	81 625
Övriga intäkter	81 793	19 306
	288 595	219 994

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	155 940	152 085
	Fastighetsskötsel beställning	12 940	21 225
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	358	344
	Snöröjning/sandning	46 612	60 621
	Städning entreprenad	205 380	200 413
	Städning enligt beställning	123 875	36 463
	Mattvätt/Hyrmattor	24 977	23 588
	Hissbesiktning	5 458	5 188
	Myndighetstillsyn	18 950	4 300
	Gemensamma utrymmen	2 488	20 409
	Garage	3 100	23 913
	Gård	16 204	41 466
	Serviceavtal	131 360	54 437
	Förbrukningsmateriel	20 485	8 922
	Brandskydd	213 291	4 893
	Fordon	489	0
		981 908	658 267
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	10 287	37 581
	Sophantering/återvinning	5 500	0
	Entré/trapphus	25 806	0
	Lås	28 130	13 145
	VVS	65 233	48 969
	Värmeanläggning/undercentral	2 000	0
	Ventilation	2 912	28 761
	Elinstallationer	63 182	68 544
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 259	9 365
	Hiss	52 483	38 951
	Tak	0	11 250
	Fönster	9 750	6 911
	Balkonger/altaner	24 338	0
	Mark/gård/utemiljö	47 250	0
	Garage/parkering	0	24 977
	Skador/klotter/skadegörelse	1 813	12 818
		344 942	301 272
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	40 000
	Elinstallationer	418 193	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	12 931	0
	Mark/gård/utemiljö	165 625	0
	Garage/parkering	91 125	0
		687 874	40 000
	Taxebundna kostnader		
	El	282 577	339 235
	Värme	878 256	898 282
	Vatten	536 602	434 778
	Sophämtning/renhållning	148 861	133 800
		1 846 296	1 806 095
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 332	74 028
	Samfällighetsavgift	31 181	31 895
	Kabel-TV	142 042	148 846
	Bredband	7 680	3 832
		260 235	258 601
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 000	54 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 171 255	3 118 235

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 807	5 207
	Tele- och datakommunikation	12 459	3 187
	Juridiska åtgärder	343 879	13 784
	Inkassering avgift/hyra	3 400	14 450
	Hysesförluster	2 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 188
	Föreningskostnader	25 414	37 402
	Styrelseomkostnader	15 001	13 171
	Fritids- och trivselkostnader	3 055	272
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	161 110	156 168
	Administration	14 196	14 002
	Korttidsinventarier	16 958	0
	Konsultarvode	213 835	132 796
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	4 680	1 000
		836 494	403 627
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	415 504	412 470
	Kostnadsersättningar	1 351	1 814
	Sociala kostnader	84 301	93 637
		501 156	507 921
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 740 340	2 738 125
	Förbättringar	7 917	0
	Inventarier	83 169	83 169
		2 831 425	2 821 293

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	522 186 000	524 186 000
	Nyanskaffningar	142 507	-2 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	522 328 507	522 186 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 280 065	-7 541 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 748 257	-2 738 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 028 321	-10 280 065
	Planenligt restvärde vid årets slut	509 300 185	511 905 935
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	194 174 000	194 174 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	173 000 000	158 400 000
	Taxeringsvärde mark	83 000 000	58 000 000
		256 000 000	216 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	251 000 000	211 000 000
	Lokaler	5 000 000	5 400 000
		256 000 000	216 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	232 800
		0	232 800
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	677 916	677 916
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	677 916	677 916
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-213 598	-130 429
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 169	-83 169
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-296 767	-213 598
	Redovisat restvärde vid årets slut	381 149	464 318
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 592	58 593
	Skattefordran	1 975	0
	Klientmedel hos SBC	4 087 492	4 934 192
	Fordringar kreditfakturer	42 604	0
		4 136 663	4 992 785

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga poster	0	79 332
		0	79 332

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 255 984	1 162 132
	Reservering enligt stadgar	1 340 400	1 340 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 000	-246 548
	Vid årets slut	3 556 384	2 255 984

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,639 %	17 976 564	0	2020-03-27
	Nordea	1,060 %	17 850 934	0	2024-12-13
	SBAB	1,280 %	18 842 500	18 874 000	2021-01-21
	SBAB	1,410 %	18 842 500	18 874 000	2021-09-16
	SBAB	1,290 %	17 842 500	17 874 000	2022-11-10
	SBAB		0	19 874 000	Löst
	SBAB		0	18 000 066	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		91 354 998	93 496 066	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 102 564	-37 968 566	
			73 252 434	55 527 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 568 318 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	98 336 000	98 336 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 750	68 250
	Sociala avgifter	21 915	21 444
	Ränta	11 056	7 672
	Avgifter och hyror	634 918	591 172
		737 639	688 538

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Standardhöjning av de fyra entrégolven med klinkers och vattenburen komfortvärme under den kalla årstiden.

Uppgradering av befintligt bredband per den 1 september.

Styrelsens underskrifter

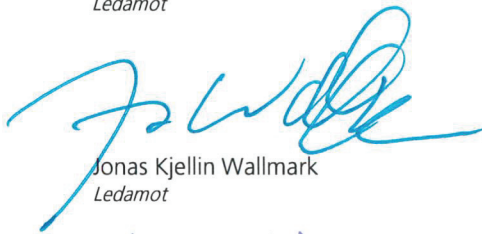
NACKA den 22 / 3 2020



Lars Andersson
Ledamot



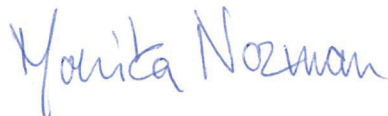
Juhani Hakala
Ledamot



Jonas Kjellin Wallmark
Ledamot



Alexander Laskaridis
Ledamot



Monika Norman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 7 2020



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy
Org.nr. 769624-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy 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 revisionssed 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 Saltsjö Vy 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

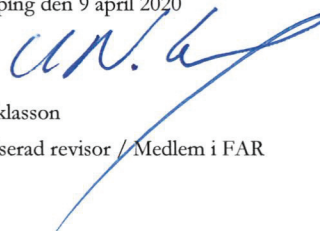
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 överträdelse 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.

Norrköping den 9 april 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

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!



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