



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Salen 1



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 – skräddarsydd 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salen 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2039.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 1993-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Lars Gustaf Östen Berglund	Ordförande
Jan-Axel Gustav Axelsson	Ledamot
Jan Tommy Glad	Ledamot

Bo Evert Gustafsson	Suppleant
Berthil Ossian Håkansson	Suppleant
Taina Kaarina Toll	Suppleant
Marija Östman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

BOREV revision AB

Ordinarie Extern

BOREV revision AB

Valberedning

Irenè Nyström
Tommy Nyström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLTA 69:2	1994	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam/ Proinova.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 3 flerbostadshus.

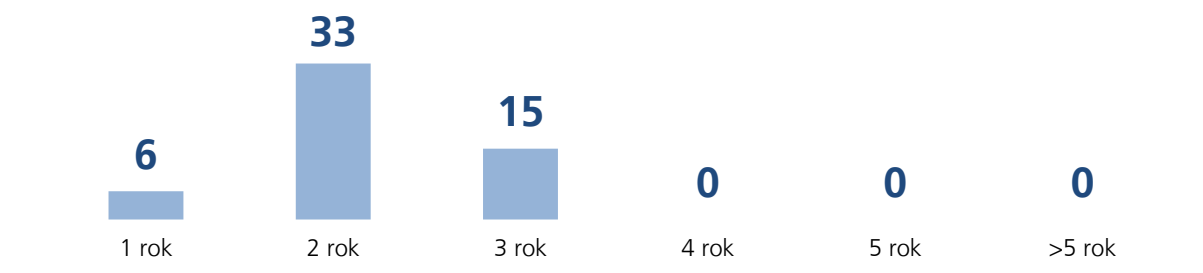
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 668 m², varav 3 652 m² utgör lägenhetsyta och 16 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massageterapeut	16 m ²	2020-10-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal Tvättstuga Gästlägenhet Parkeringsplatser	Föreningen har parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av fasader	2020	
Ny beläggning vid entreerna	2020	
Reparation av yttertak	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kostnadseffektiv lösning av energibehov	2020/22	
Yttertak	2021	Underhåll
Målning av träfasader och murar	2021	
Tvättstuga	2022	Byte av diverse maskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Städpoolen AB
Värme- och ventilationsservice	Climapac AB
Hisservice	Mankan Hiss AB
Låsservice	Nacka Lås och Larm
Snöröjning	Anders Forslund AB
Snöskottning	Assars Trädgårdstjänst AB
Service tvättstugeutrustning	Entema AB
Takskottning	Roseb AB
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Återvinning	Suez Recycling AB

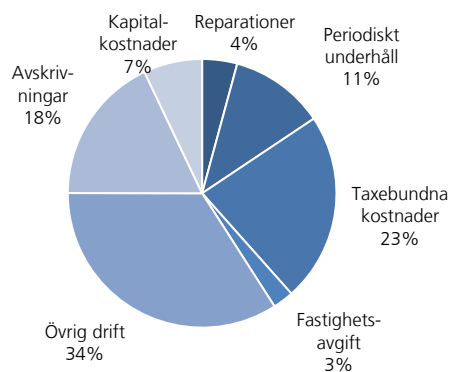
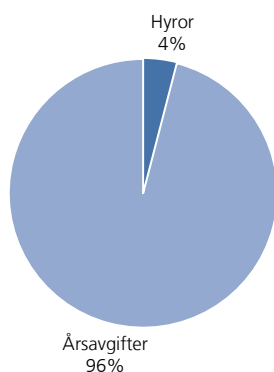
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 820 197	3 863 947
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 754 398	3 765 741
Finansiella intäkter	0	10
Minskning kortfristiga fordringar	21 084	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 687
	3 775 483	3 857 438
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 411 843	3 285 875
Finansiella kostnader	226 253	265 895
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 417
Minskning av långfristiga skulder	320 000	320 000
Minskning av kortfristiga skulder	42 782	0
	3 000 878	3 901 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 594 802	3 820 197
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	774 605	-43 749

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	982	984	989	989
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 345	7 432	7 575	7 663
Elkostnad/m ² totalyta	49	70	61	62
Värmekostnad/m ² totalyta	89	88	93	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	36	42	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	72	114	154
Soliditet (%)	40	39	39	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	541	-362	-1 006	386
Nettoomsättning (tkr)	3 749	3 764	3 742	3 761

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 652 m² bostäder och 16 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	11 107 799	0	0	11 107 799
Upplåtelseavgifter	1 164 201	0	0	1 164 201
Fond för yttre underhåll	3 226 666	605 000	-1 225 994	3 847 660
S:a bundet eget kapital	15 498 666	605 000	-1 225 994	16 119 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 366 460	-605 000	864 305	2 107 155
Årets resultat	540 633	540 633	361 689	-361 689
S:a fritt eget kapital	2 907 093	-64 367	1 225 994	1 745 466
S:a eget kapital	18 405 759	540 633	0	17 865 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	540 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 971 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-605 000</u>
summa balanserat resultat	2 907 093

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>365 693</u>
3 272 786

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 749 197	3 763 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 201	1 994
Summa rörelseintäkter		3 754 398	3 765 741
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 769 155	-2 744 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 184	-343 324
Personalkostnader	Not 6	-235 504	-198 395
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-575 670	-575 670
Summa rörelsekostnader		-2 987 513	-3 861 545
RÖRELSERESULTAT		766 886	-95 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 253	-265 895
Summa finansiella poster		-226 253	-265 885
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		540 633	-361 689
ÅRETS RESULTAT		540 633	-361 689

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	41 313 609	41 889 279
Summa materiella anläggningstillgångar	41 313 609	41 889 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 313 609	41 889 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 554 728	3 805 784
Summa kortfristiga fordringar	4 554 728	3 806 784
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	123 749	118 173
Summa kassa och bank	123 749	118 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 678 478	3 924 957
SUMMA TILLGÅNGAR	45 992 086	45 814 236

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 272 000	12 272 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 226 666	3 847 660
Summa bundet eget kapital		15 498 666	16 119 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 471 460	2 107 155
Årets resultat		540 633	-361 689
Summa fritt eget kapital		2 907 093	1 745 466
SUMMA EGET KAPITAL		18 405 759	17 865 126
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	26 941 991
Summa långfristiga skulder		0	26 941 991
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 941 991	320 000
Leverantörsskulder		77 385	154 848
Skatteskulder		155 524	152 059
Övriga skulder		40 918	32 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	370 509	347 620
Summa kortfristiga skulder		27 586 327	1 007 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 992 086	45 814 236

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper och redovisningsprinciper har använts som föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som har villkorsändringsdag inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristiga skulder. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 600 266	3 605 587
Årsavgifter - garage moms	800	2 400
Hyror lokaler	33 800	33 800
Hyror parkering	121 467	112 237
Hysesrabatt	-8 451	0
Gästlägenhet	1 200	9 600
Öresutjämning	115	123
	3 749 197	3 763 747

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	1 994
Återbäring försäkringsbolag	2 620	0
Övriga intäkter	2 581	0
	5 201	1 994

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 886	19 231
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 220	112 034
	Fastighetsskötsel gård beställning	65 201	77 966
	Snöröjning/sandning	37 883	84 534
	Städning entreprenad	86 486	85 660
	Städning enligt beställning	15 038	15 038
	Mattvätt/Hyrmattor	1 883	0
	Hissbesiktning	5 901	4 063
	Garage/parkering	0	355
	Gård	276	3 126
	Serviceavtal	43 815	57 293
	Förbrukningsmateriel	5 513	5 141
	Brandskydd	9 714	5 436
		389 816	469 876
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 865	21 507
	Vind	6 300	0
	Entré/trapphus	0	24 285
	Lås	1 706	11 180
	VVS	15 830	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 447	0
	Ventilation	23 390	40 289
	Elinstallationer	2 565	10 554
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 416	2 287
	Tak	16 520	16 212
	Fasad	26 879	0
	Balkonger/altaner	0	2 350
	Garage/parkering	8 737	26 475
	Skador/klotter/skadegörelse	6 176	0
	Vattenskada	10 874	0
		136 705	155 139
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	5 875	0
	VVS	0	40 036
	Ventilation	4 743	0
	Elinstallationer	94 825	18 000
	Hiss	0	1 162 498
	Huskropp utvändigt	0	5 460
	Mark/gård/utemiljö	260 250	0
		365 693	1 225 994
	Taxebundna kostnader		
	El	179 913	256 548
	Värme	325 110	323 017
	Vatten	144 270	133 178
	Sophämtning/renhållning	83 519	82 392
		732 812	795 135
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 476	12 522
	Kabel-TV	5 487	4 877
	Bredband	0	4 256
		64 963	21 655
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 166	76 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 769 155	2 744 157

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 135	1 838
	Tele- och datakommunikation	30 591	22 510
	Revisionsarvode extern revisor	14 100	13 625
	Föreningskostnader	0	1 986
	Styrelseomkostnader	348	97
	Fritids- och trivselkostnader	18 405	17 785
	Förvaltningsarvode	269 833	247 652
	Förvaltningsarvoden övriga	1 000	0
	Administration	9 903	12 007
	Korttidsinventarier	429	11 690
	Konsultarvode	52 500	8 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 940	5 820
		407 184	343 324
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	212 500	180 000
	Kostnadsersättningar	451	0
	Sociala kostnader	22 553	18 395
		235 504	198 395
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	545 600	545 600
	Förbättringar	30 070	30 070
		575 670	575 670

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 317 051	56 317 051
	Utgående anskaffningsvärde	56 317 051	56 317 051
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 427 772	-13 852 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-575 670	-575 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 003 442	-14 427 772
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 313 609	41 889 279
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 224 825	1 224 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 172 000	36 172 000
	Taxeringsvärde mark	22 828 000	22 828 000
		59 000 000	59 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 800 000	58 800 000
	Lokaler	200 000	200 000
		59 000 000	59 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	78 732	76 488
	Klientmedel hos SBC	4 471 053	3 702 024
	Fordringar	4 943	7 272
	Fordringar kreditfakturor	0	20 000
		4 554 728	3 805 784
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 847 660	4 062 661
	Reservering enligt stadgar	605 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 225 994	-715 001
	Vid årets slut	3 226 666	3 847 660

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,407 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	0,407 %	800 000	800 000	Rörligt
Swedbank	0,407 %	8 080 000	8 080 000	Rörligt
Swedbank	0,407 %	8 115 507	8 135 507	Rörligt
Swedbank	0,407 %	5 946 484	6 246 484	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		26 941 991	27 261 991	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 941 991	-320 000	
		0	26 941 991	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 341 991 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 322 000	48 322 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	25 000	0
Sociala avgifter	7 855	0
Ränta	915	1 976
Avgifter och hyror	335 061	345 644
Administration	985	0
Förbrukningsmaterial	693	0
	370 509	347 620

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

ÄLTA den ²³ / 3 2021



Lars Gustaf Östen Berglund
Ordförande



Jan-Axel Gustav Axelsson
Ledamot



Jan Tommy Glad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁵ / 3 2021



BOREV revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salen 1, org.nr 716426-3498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salen 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.

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

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 Salen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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.

Uppsala den 25 mars 2021



Tomas Ericson
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