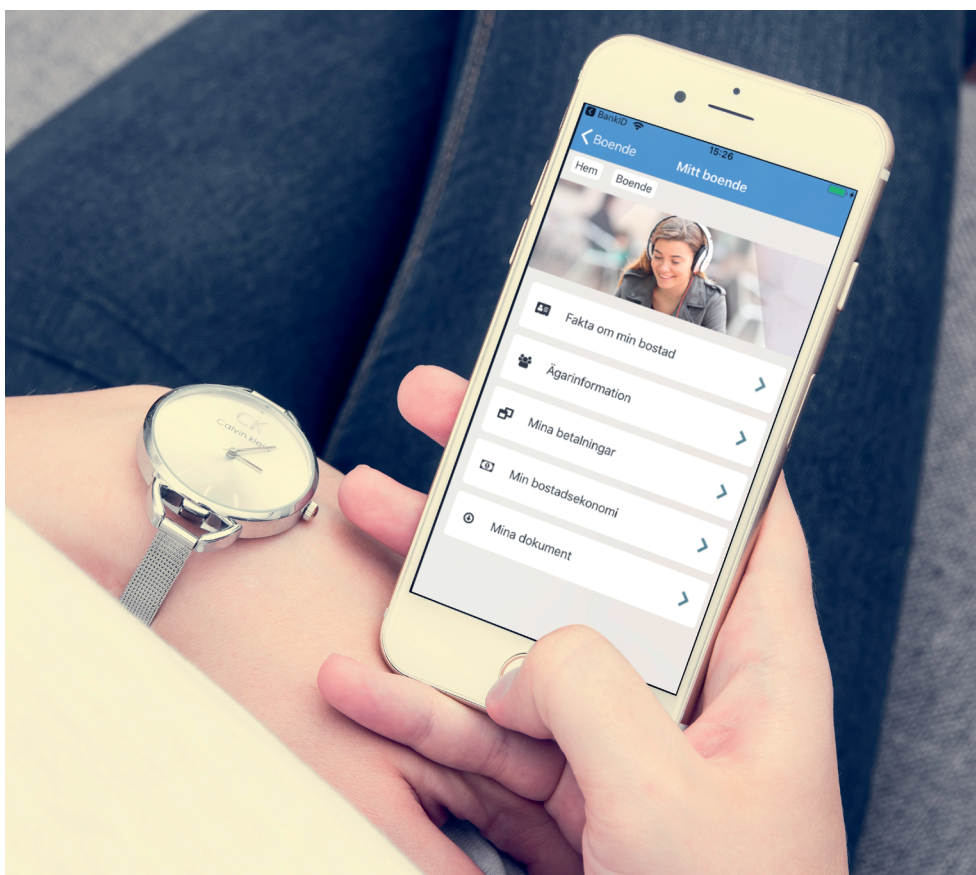




Varsågod!

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 Salen 1

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 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
Lissbet Viola Lindholm Debout	Ledamot

Bo Evert Gustafsson	Suppleant
Berthil Ossian Håkansson	Suppleant
Hans Sture Källgården	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

BOREV revision AB

Ordinarie Extern

BOREV revision AB

Valberedning

Irenè Nyström
Tommy Nyström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLTA 69:2	1994	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

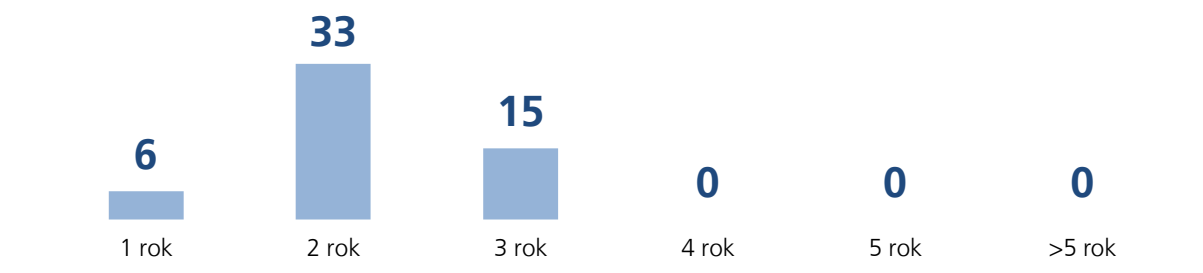
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2019-02-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2019	Renovering
Modernisering av hiss - Almv. 11 o 13	2019	
Reparation av yttertak	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2020	Underhåll
Nya plattor vid entréerna	2020	Renovering
Fasader	2020	
Kostnadseffektiv lösning av energibehov	2020/22	
Tvättstuga	2021	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

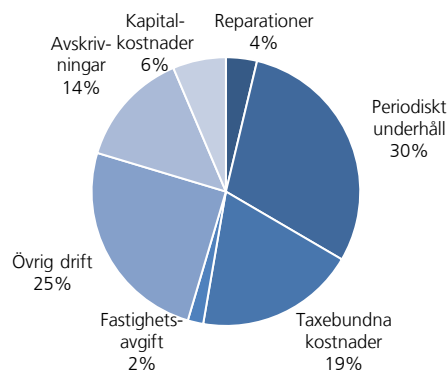
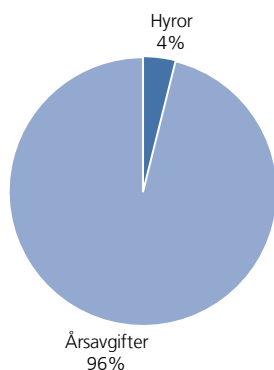
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 863 947	3 002 221
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 765 741	3 741 605
Finansiella intäkter	10	0
Medlemsinsatser	0	1 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	91 687	0
	3 857 438	4 841 605
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 285 875	3 758 571
Finansiella kostnader	265 895	413 434
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-762 806
Ökning av kortfristiga fordringar	29 417	2 491
Minskning av långfristiga skulder	320 000	320 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	248 190
	3 901 187	3 979 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 820 197	3 863 947
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-43 749	861 725

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Modernisering av hissar - Almvägen 11 och 13

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	984	989	989	1 052
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 432	7 575	7 663	7 751
Elkostnad/m ² totalyta	70	61	62	62
Värmekostnad/m ² totalyta	88	93	93	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	42	43	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	114	154	230
Soliditet (%)	39	39	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	-1 006	386	281
Nettoomsättning (tkr)	3 764	3 742	3 761	4 000

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	3 847 660	500 000	-715 001	4 062 661
S:a bundet eget kapital	16 119 660	500 000	-715 001	16 334 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 107 155	-500 000	-291 069	2 898 224
Årets resultat	-361 689	-361 689	1 006 070	-1 006 070
S:a fritt eget kapital	1 745 466	861 689	715 001	1 892 154
S:a eget kapital	17 865 126	-361 689	0	18 226 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 689
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 607 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-500 000</u>
summa balanserat resultat	1 745 466

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>1 225 994</u>
att i ny räkning överförs	2 971 460

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	3 763 747	3 741 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 994	0
Summa rörelseintäkter		3 765 741	3 741 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 744 157	-2 959 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 324	-598 989
Personalkostnader	Not 6	-198 395	-200 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-575 670	-575 670
Summa rörelsekostnader		-3 861 545	-4 334 241
RÖRELSERESULTAT		-95 804	-592 636
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 895	-413 434
Summa finansiella poster		-265 885	-413 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-361 689	-1 006 070
ÅRETS RESULTAT		-361 689	-1 006 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 889 279	42 464 949
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 889 279	42 464 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 889 279	42 464 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 805 784	3 830 355
Summa kortfristiga fordringar		3 806 784	3 830 355
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		118 173	108 934
Summa kassa och bank		118 173	108 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 924 957	3 939 290
SUMMA TILLGÅNGAR		45 814 236	46 404 238

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 272 000	12 272 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 847 660	4 062 661
Summa bundet eget kapital		16 119 660	16 334 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 107 155	2 898 224
Årets resultat		-361 689	-1 006 070
Summa fritt eget kapital		1 745 466	1 892 154
SUMMA EGET KAPITAL		17 865 126	18 226 815
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 941 991	27 261 991
Summa långfristiga skulder		26 941 991	27 261 991
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	320 000	320 000
Leverantörsskulder		154 848	86 675
Skatteskulder		152 059	150 236
Övriga skulder		32 592	36 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	347 620	322 326
Summa kortfristiga skulder		1 007 119	915 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 814 236	46 404 238

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 605 587	3 599 322
Årsavgifter - garage moms	2 400	0
Hyror lokaler	33 800	33 845
Hyror parkering	112 237	98 420
Gemensamhetslokal	0	1 200
Gästlägenhet	9 600	8 700
Öresutjämning	123	118
	3 763 747	3 741 605

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 994	0
	1 994	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 231	9 582
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 034	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	77 966	18 670
	Snöröjning/sandning	84 534	96 628
	Städning entreprenad	85 660	81 401
	Städning enligt beställning	15 038	17 032
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 000
	Hissbesiktning	4 063	0
	Gemensamma utrymmen	0	815
	Garage	355	0
	Gård	3 126	2 071
	Serviceavtal	57 293	79 506
	Förbrukningsmateriel	5 141	15 412
	Teleport/hissanläggning	0	4 941
	Brandskydd	5 436	1 032
	Fordon	0	667
		469 876	354 757
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 539
	Gemensamma utrymmen	0	14 121
	Tvättstuga	21 507	12 015
	Entré/trapphus	24 285	4 985
	Lås	11 180	11 832
	VVS	0	24 719
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 889
	Ventilation	40 289	25 651
	Elinstallationer	10 554	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 287	8 244
	Bredband	0	7 602
	Hiss	0	21 356
	Huskropp utvändigt	0	3 700
	Tak	16 212	0
	Fönster	0	3 388
	Balkonger/altaner	2 350	5 263
	Mark/gård/utemiljö	0	6 150
	Garage/parkering	26 475	7 742
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 750
		155 139	174 946
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	790 818
	VVS	40 036	0
	Ventilation	0	57 350
	Elinstallationer	18 000	0
	Hiss	1 162 498	591 251
	Huskropp utvändigt	5 460	0
	Tak	0	66 400
		1 225 994	1 505 819
	Taxebundna kostnader		
	El	256 548	223 769
	Värme	323 017	339 889
	Vatten	133 178	154 442
	Sophämtning/renhållning	82 392	55 466
		795 135	773 566
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 522	49 394
	Kabel-TV	4 877	8 175
	Bredband	4 256	17 048

Not 4	FORTSÄTTNING	2019	2018
		21 655	74 617
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 358	75 701
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 744 157	2 959 406
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	1 302
	Tele- och datakommunikation	22 510	10 116
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 406
	Föreningskostnader	1 986	8 000
	Styrelseomkostnader	97	410
	Fritids- och trivselkostnader	17 785	15 571
	Studieverksamhet	0	6 125
	Förvaltningsarvode	247 652	426 646
	Administration	12 007	11 417
	Korttidsinventarier	11 690	6 695
	Konsultarvode	8 313	93 591
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 820	5 710
		343 324	598 989
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	180 000	176 000
	Löner	0	1 000
	Sociala kostnader	18 395	23 176
		198 395	200 176
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	545 600	545 600
	Förbättringar	30 070	30 070
		575 670	575 670

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-13 852 102	-13 276 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-575 670	-575 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 427 772	-13 852 102
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 889 279	42 464 949
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 224 825	1 224 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 172 000	31 484 000
	Taxeringsvärde mark	22 828 000	13 400 000
		59 000 000	44 884 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 800 000	44 400 000
	Lokaler	200 000	484 000
		59 000 000	44 884 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 654	107 654
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 654	107 654
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 654	-107 654
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 654	-107 654
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	76 488	75 343
	Klientmedel hos SBC	3 702 024	3 755 012
	Fordringar	7 272	0
	Fordringar kreditfakturor	20 000	0
		3 805 784	3 830 355

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 062 661	3 810 679
	Reservering enligt stadgar	500 000	450 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-715 001	-198 018
	Vid årets slut	3 847 660	4 062 661

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,870 %	8 080 000	8 080 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,870 %	8 135 507	8 155 507	Rörlig ränta
	Swedbank	0,870 %	6 246 484	6 546 484	Rörlig ränta
	Swedbank	0,870 %	4 000 000	4 000 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,870 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		27 261 991	27 581 991	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-320 000	-320 000	
			26 941 991	27 261 991	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 661 991 kr.

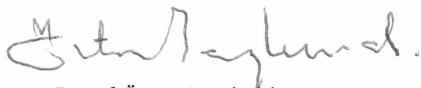
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 322 000	48 322 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 976	2 511
	Avgifter och hyror	345 644	319 815
		347 620	322 326

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nytt försäkringsbolag från 2020-01-01 (Folksam via Proinova).

Styrelsens underskrifter

Älta den 8 / 4 2020



Lars Gustaf Östen Berglund
Ordförande



Jan-Axel Gustav Axelsson
Ledamot



Jan Tommy Glad
Ledamot



Lissbet Viola Lindholm Deboucy
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2020


TOMAS ERICSON

BOREV revision AB
Extern revisor / aukt. rev.

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 10 maj 2020



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