

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen skall verka för självkostnadsprincipen och resultaten kan variera mellan åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2017 – 2022
- Underhåll som kommer att ske under det närmaste året, läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under det kommande året men med reservation.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa 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.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Sälgen 3 som är geografiskt belägen i Norrtälje, Norrtälje Kommun.
Tomtareal: 5 345 kvm som fram till 1946 bestod av 4 tomter och blev då sammanslaget till fastigheten Sälgen 3.

- Brf Sälgen består av 20 lägenheter på vardera 63 kvm
- Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 1 260 kvm
- Bostadsrättsföreningen bildades 1948
- Ekonomisk plan registrerad 1950
- Byggnadsår 1949 -1951
- Skyddsrum klass A beläget i hus D Vegagatan nr 24
- Föreningens stadgar uppdaterade i maj 2018 hos Patent- och Registreringsverket

Bostadslägenheterna är fördelade enligt nedan:

Vegagatan 22 Hus A 4 st bostadsrätter samt 3 förhyrda garageplatser i källarplan
Vegagatan 24 Hus D 4 st bostadsrätter samt Föreningslokal och Skyddsrum i källarplan
Vegagatan 26 Hus B 4 st bostadsrätter samt Undercentral i källarplan
Vegagatan 28 Hus E 4 st bostadsrätter samt gemensam Tvättstuga och mangelrum i källarplan
Vegagatan 30 Hus C 4 st bostadsrätter samt 3 förhyrda garageplatser i källarplan

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal	källarplan hus nr 24
----------------	----------------------

Fullvärdesförsäkringar finns via Moderna Försäkringar

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

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

Styrelsen

Rolf Pettersson	ordförande	vald på 1 år
Eva Thorell	sekreterare	vald på 1 år
Saga Eriksson	kassör/styrelseledamot	vald på 1 år
Håkan Lindfors	styrelsesuppleant	vald på 1 år
Helena Szöges	styrelsesuppleant	vald på 1 år
Marie Pettersson	valberedning	vald på 1 år
Anders Sundberg	Timanställd lokalstäd	31/12 2020 Avslutar sin tjänst den 31/12 2020.
Magnus Eriksson RSM AB	Extern revisor	årsbokslut 2020

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda styrelsesammanträden.

Styrelsemöten: under 2020: Konstituerande den 8 juni, övriga den 25/8, 22/9, 3/11, 15/12, under 2021: 2/2, 9/3.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020 utomhus p g a rådande Corona-epidemi.

Nedanstående underhåll och installationer har utförts eller planeras

Utförda underhåll och installationer	År
Breddning parkeringsplatserna utan elstolpar	2020
Byte till nya radiatorventiler i samtliga lägenheter	2020
Träd- och buskbeskrning	2020
Byte till ledlampor i utebelysning och trapphus	2020
Tätning av dörrtrösklar vid yttre källaringångar	
I hus 22, 26, 28, 30, samt utjämning golv i entréer	2020
Spolning samtliga lägenhetsstammar via källarplan	2019
Telia öppen Fiberanslutning	2019
Parkeringservice	2019
Byte nedre huvudstamledning mittengarage hus 22	2019
Asfaltering garagenerfart hus 22	2019
Föreningslokalen iordningställd hus 24	2018
Runt hus 24: Dränering och nya dagvattenledning fram till kommunens anslutning på Krukmakargatan	
Markförbättringar gräsmattor och grusgångar mm	2018
Utökning p-platser med räcken	2018
Byte till ny digital Fjärrvärmecentral	2018
Nya arbetsbänkar i tvättstugan	2018
Föreningslokalens vattenintrång i juli 2016 utrett	2017
Besiktning/upprustning skyddsrum enligt SR09	2014
Nya tak/hänggrännor/målning vindskivor	2013
Målning utsida alla fönster, samt trappuppgångar	2013
Byte till Daloc säkerhetsdörrar och postboxar med lås	2011
Rensning/spolning kök/badrumsstammar via lägenheter	2010
Nya balkonger från 3 kvm till 7 kvm	2009/2010
Energideklaration utförd, radonmätning u.a.	2008 och 2019
Nya garageportar och dörrkarmar	2007/2008
Glidjutning rökkanaler, lagning skorstenar	2007
Brandskyddskontroll /OVK	2007
Uppfräschning av föreningslokalen	2007

9
ET
RP

Ny utomhusbelysning, digitalt tidur entréportar	2007
Renovering/byte bottenplatta i hus 28	2006
Ny maskinpark till tvättstugan	2006
Nya källartrappor med räcken och Daloc källardörrar	2006
Planerade underhåll och installationer	
Byta ut gamla elmätartavlor och elmätare	2021
Byte till digital el-avläsning och individuell fakturering	2021
Sopsorteringsstation enl kommunens regler	2021
Fönsterrenovering: målning utsida, alt byta till nya	2022
Solceller på respektive hustak	2022
Laddstolpar	2022

Avtal

Fastighetsskötsel	Sweax AB	2 år löpande
Tilläggsavtal trappstädning	Sweax AB	2021-01-01 följer sedan huvudavtalet
El, Fastavtal = 44,30 öre bra miljöval	Norrtälje Energi	2020-03-01 till 2023-02-28
Fjärrvärme	Norrtälje Energi	1 år löpande
Kabel-TV analoga basutbudet	Com Hem	uppsagd till den 2021-03-27
Parkeringservice	P-service	2 år löpande
Hymattor till 5 st entréer	Björkmans Entrémattor AB	1 år löpande från 1/1-2021

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr/kvm, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Medlemsinformation:**

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	27 st
Tillkommande medlemmar under året	3 st
Avflyttade medlemmar	2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	28 st

Ekonomisk utveckling

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	kr 1 189	1 160	1 286	1 132	1 122
Rörelseresultat	kr 847	210	306	717	711
Årets resultat	kr 154 506	184 524	269 939	291 334	167 685
Årets resultat efter disp. av underhåll	kr 67 437	-28 931	32 642	43 979	-73 624
	5 029	4 964	4 747	4 603	4 558
Balansomslutning	kr 668	374	604	264	323
Fond för yttre underhåll	kr 40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Årsavgift per kvm BOA	kr 829	819	819	810	800
Allmänna elkostnad per kvm TOA	kr 5	7	6	7	7
Värmekostnad per kvm TOA	kr 59	64	67	68	72
Vattenkostnad per kvm TOA	kr 30	26	29	24	23
Skuldsättningsgrad BOA kr/kvm under 5000 kr/kvm är bra	kr 2 928	2 933	2 805	2 512	2 622
Skuldsättningsgrad TOA kr/kvm	kr 976	978	935	837	874
Snittpris förvärv per kvm	kr 31 500	25 873	30 555	28 307	30 159
Värmeförbrukning kwh per kvm TOA	kwh 58	80	83	86	86
BOA = 63 kvm * 20 lgh = 1 260 kvm	kvm 1 260	1 260	1 260	1 260	1 260
TOA = 1260 kvm * 3 plan = 3 780 kvm	kvm 3 780	3 780	3 780	3 780	3 780

Driftskostnader exkl skatt/ totalyta	kr 218	224	198	189	217
200 kr /kvm är bra, 400 kr/kvm för mycket					

1
ET
RP

Förändring Eget Kapital

Bundet eget kapital	UB 2020	Förändr årets	Föreg. års disp	IB 2020
Inbetalda insatser	63 025	0	0	63 025
Fond för yttre underhåll	871 518	0	40 000	831 518
S:a bundet eget kapital	934 543	0	40 000	894 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	- 9 751	0		59 180
Årets resultat	67 437	67 437	28 930	-28 930
S:a fritt eget kapital	57 686	67 437		30 250
S:a Eget Kapital	992 230	67 437	0	924 793

Årets resultat	67 437
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 9 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 40 000
I anspråkstagande yttre reparationsfond	
Summa balanserat resultat	17 686
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att i ny räkning överförs	17 686

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

RESULTATRÄKNING

RÖRELSEINTÄKTER	Not. 1	2 020	2 019
Nettoomsättning	not. 2	1 184 151	1 154 383
Övr rörelseintäkter	not. 3	5 696	5 828
Summa rörelseintäkter		1 189 847	1 160 211
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not. 4	776 427	888 355
Övriga externa kostnader	Not. 5	24 133	23 642
Personalkostnader	Not. 6	71 696	92 000
Avskrivningar av materiella Anläggningstillgångar	Not. 7	127 535	119 997
Summa rörelsekostnader		999 791	1 123 994
RÖRELSERESULTAT		190 056	36 218
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		54 043	65 156
Summa finansiella poster		54 043	65 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 013	-28 930
ÅRETS RESULTAT		67 437	-28 930
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not. 8	4 804 804	4 773 471
Maskiner och inventarier	Not. 9	23 796	31 333
Summa materiella anläggningstillgångar		4 828 600	4 804 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 828 600	4 804 804

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2020	2019
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 270	15 118
Övriga fordringar	Not. 10	69 228	38 492
Summa kortfristiga fordringar		96 498	53 609
KASSA OCH BANK		21 610	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		118 108	53 609
SUMMA TILLGÅNGAR		4 946 708	4 858 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 025	63 025
Fond för yttre underhåll	Not. 11	871 518	831 518
Summa bundet eget kapital		934 543	894 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 751	59 180
Årets resultat		67 437	-28 930
Summa fritt eget kapital		57 686	30 250
SUMMA EGET KAPITAL		992 230	924 793
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit (beviljad kredit 300.000)		0	194 039
Skulder till kreditinstitut	not. 12	3 388 943	3 395 943
Summa långfristiga skulder		3 388 943	3 589 982
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		74 890	66 568
Övriga skulder		93 263	84 865
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	not. 13	180 343	192 206
Summa kortfristiga skulder		348 496	343 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 749 170	4 858 414
STÄLLDA SÄKERHETER		4 024 000	4 024 000

Tilläggsupplysningar

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. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2 020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Månadsavgifter	1 044 000	1 032 000
Hyra källarförråd	2 750	900
Hyra parkeringsplatser	30 780	36 966
Hyra garage	54 000	43 710
Utdebiterad elförbrukning	52 620	40 807
	1 184 150	1 154 383

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Överlåtelse/pantsättning	5 697	5 828
--------------------------	-------	-------

Not 4 DRIFTSKOSTNADER**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	109 573	107 447
Fastighetsskötsel gård beställning	17 772	13 778
Extra snöröjning	4 939	28 350
Gården	29 089	10 385
Föreningslokalen pentry	0	10 918
Lokalvård	0	170
Förbrukningsmaterial	1 184	4 065
	162 557	175 113

Reparationer

Fastighetsförbättringar	18 013	127 562
Rörinspektioner	0	55 269
Fjärrvärmecentral	0	1 531
Tvättstuga	3 238	3 741
Balkonger/balkongtak	0	0
Radiatorer	0	0
Köksavlopp	0	1 571
Fönsterbågar	3 268	0
	24 519	189 674

Periodiskt underhåll

Radiatorventiler	75 750	0
Tvättmaskiner/Torkskåp	3 238	0
Lås årsservice	0	0
Energibesiktning	0	9 100
	78 988	9 100

Taxebundna kostnader

Elkostnad allmänna utrymmen	18 743	28 086
El debiterat medlemmar	52 615	40 806
Värme	222 221	242 012
Vatten	112 626	100 041
Sophämtning	20 457	23 118
	426 662	434 063

Övriga driftskostnader

Försäkring	28 557	25 809
Kabel-TV	26 618	26 286
	55 175	52 095

Fastighetsskatt

	28 526	28 310
--	---------------	---------------

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

	776 427	888 355
--	----------------	----------------

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Bostadsrätterna Sverige EK	4 470	4 390
Föreningskostnader	4 924	6 432
Serviceavtal	7 562	6 504
Bankkostnader	7 177	6 316
	24 133	23 642

Not 6 PERSONALKOSTNADER**Anställda och personalkostnader**

Lokalvård/Vice värd	24 000	30 800
Semesterersättning	3 120	4 004
Sociala avgifter	2 820	3 553
Fora	200	200
	30 140	38 557

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	20 000	21 000
Redovisning och revision	19 000	25 000
Sociala kostnader	2 556	7 443
	41 556	53 443
TOTALT PERSONALKOSTNADER	71 696	92 000

	2020	2019
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Materiella anläggningstillgångar	119 997	112 459
Maskiner	7 538	7 538
	127 535	119 997
Not 8 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 148 589	6 960 980
Fiberinstallation öppen fiber	0	152 607
Markförbättringar	32 024	35 000
Utgående anskaffningsvärde	7 180 613	7 148 587
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 375 116	-2 262 657
Årets avskrivningar enligt plan	-179 680	-112 459
Utgående avskrivning enligt plan	-2 554 796	-2 375 116
Planenligt restvärde vid årets slut	4 625 817	4 773 471
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	621 284	589 260
Taxeringsvärde	15 342 000	15 342 000
Taxeringsvärde byggnad	10 342 000	10 342 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bosläder	10 200 000	10 200 000
Lokaler	142 000	142 000
Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	196 871	196 871
Utgående anskaffningsvärde	196 871	196 871
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-165 538	-158 000
Årets avskrivningar enligt plan	-7 538	-7 538
Utrangering försäljning		0
Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-173 076	-165 538
Redovisat restvärde vid årets slut	23 795	31 333
Not 10 KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordran	0	0
Förutbetalda kostnader,	20 398	0
Kundfordringar	27 270	15 117
Försäkringspremie	9 830	8 896
Övriga fordringar	950	29 596
	58 448	53 609
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	831 518	791 518
Reservering enligt stämmobeslut	40 000	40 000
lanspråktagande enligt stadgar		0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0
Vid årets slut	871 518	831 518
Not 12 SKULDER	TILL KREDITINSTITUT	
	Räntesats	Belopp i kr
	2020-12-31	2020-12-31
Roslagens Sparbank Företag	1,68%	1 015 194
Roslagens Sparbank Företag	1,20%	539 999
Roslagens Sparbank Företag	1,40%	876 250
Swedbank Hypotek	1,84%	957 500
Summa skulder till kreditinstitut		3 388 943
		3 395 943
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7 000 kr	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 100 000 kr.		



 GT

 RP

Fastighetsinteckningar	4 024 000	4 024 000
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH		
FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Arvoden/lön/semester-ers/sociala avg.	49 200	61 874
Förutbetalda avgifter	95 590	92 990
Räntor på lån	0	2 950
Elförbrukning	6 807	5 283
Fjärrvärme	24 736	25 823
F-skatt och källskatt	4 010	3 286
	180 343	192 206

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer tillämpats, och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Norrtälje den 28/2 2021

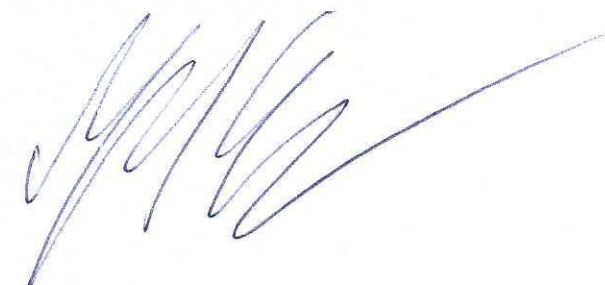

Rolf Pettersson
Ordförande


Eva Thorell
Sekreterare


Saga Eriksson
Kassör o styrelseledamot

Revisorspåteckning 3/3 2021

Min revisorspåteckning har lämnats



Magnus Eriksson

