



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 Saltsjöhöjden

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 2017 och 2046.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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

Mats Hemström	Ledamot
Johanna Margaretha Lindborg Aspberg	Ledamot
Noomi Scharfstein	Ledamot
Anders Lars Erik Segerblad Nyström	Ledamot
Nils Mikael Wallin	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Hemström, Johanna Margaretha Lindborg Aspberg, Noomi Scharfstein, Anders Lars Erik Segerblad Nyström och Nils Mikael Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Wilson

Ordinarie Extern

Winthers Revisionsbyrå

Valberedning

Susanne Holm Jönsson
Therese Orlando Rülcker

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖSUNDA 33:2	1998	Nacka
RÖSUNDA 31:1	1998	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme toppad med el och olja.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av 4 flerbostadshus.

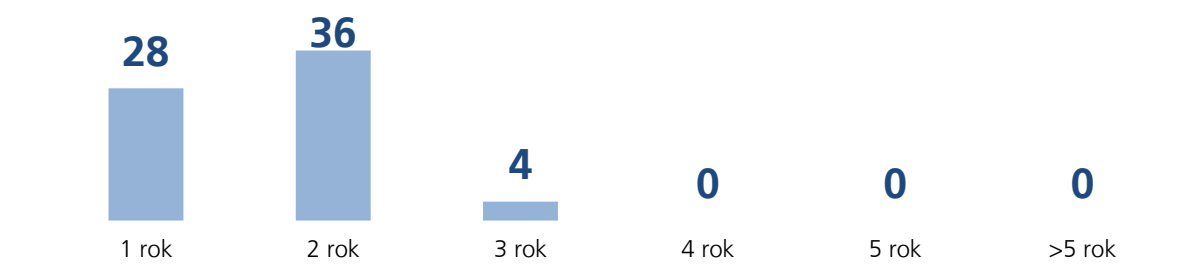
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 523 m², varav 3 473 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gym

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Partiell dränering	2019	Dränering runt nordvästra delen av hus 27 samt sydöstra delen av hus 29.
Målning av fönster	2019	Bättringsmålning av samtliga fönster på utsidan.
Relining av rör ut från huset	2019	Rören som leder vatten ut från huset, ut i gatan har relinats i hus 25 och 27.
Plantering av nya buskar	2018	Alla hus har fått en ny häck av Liguster planterade utanför portarna.
Relining av en stam i hus 29	2018	En av avloppsstammarna i hus 29 behövde relinas med kort varsel pga ett hål i en groda.
Byte av bergvärmepump	2018	Den stora huvudpumpen behöver bytas efter 16 års drift.
Byte av elstolpar på parkering	2018	Bytt ut två gamla elstolpar mot nya på den övre parkeringen vid hus 29.
Energideklaration	2018	Genomfört Energideklaration för våra fyra hus
OVK	2018	Genomförd OVK
Bullerdämpning i pannrummet	2018	Nya bergvärmepumpen bullrar för mycket. Vibrationsdämpare monterade i tak. Vägg frilagd.
Anläggning av trappa	2017	Ny stentrappa utomhus
Trädvård samt trädgårdsskötsel	2017	Vårdat trädgård och träd samt installerat trädbelysning.
Lagningar av undercentral Bergvärme	2017	Byte av diverse rör, pumpar mm för att avhjälpa driftstörningar
Bredband	2017	Nytt bredband. IP Only ersätter Telia med helt ny äkta fiber ända in i hallen hos alla medlemmar.
Renovering och målning av staket	2015	
Tilläggsisolera vinden	2015	Två av fyra hus tilläggsisolerade
Ombyggnation och relining	2015	Ombyggnad av rör på vind samt relining från vind till källare
Takavrinning	2014	Ombyggnad av takens avrinning på vindarna.
Asfaltering	2014	Vid parkeringen samt utanför entré
Renovering, samt slipning av golv	2014	Renovering, samt slipning av Terrazzogolven i entréerna.
Dörrar	2012	Nya dörrar till grovsoprummet
Dörrar	2012	Nya dörrar till cykelförråden
OVK	2012	Genomförd OVK
Ventilation	2012	Installerat tryckstyrd ventilation
Upprustning av p-platsen vid 29:an och 23:an (byte två stolphus)	2008	
Fönsterrenovering med insats av energiglas i ytterbåge	2008	
Gym	2007	Skapat gym i 27:ans källarförråd
Externa sophus	2007	Ett sophus vid varje entré
Upprustning av lekpark	2006 - 2007	Genomgående EU-anpassning
Renovering av trapphus	2005	Målning av trapphus, nya entrédörrar samt ny belysning.
Målning av tvättstuga	2005	Ommålning av golv och väggar. Ny belysning.
Nya balkonger	2004 - 2005	Slutförd i april 2005.
Byte av expansionskärl.	2003	Byttes pga läckage.
Bergvärme	2002	Bergvärme med spets av el och olja
Omläggning av tak	2000 - 2001	Garanterad livslängd 10år
Omputsning av fasad	1997	Utfört av dåvarande ägare Sofieberg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Laga dagvattenrör	2020–2021	Dagvattenrör mellan parkering och A-brunn läcker. Behöver troligen åtgärdas.
Renovering av avloppsstammar via relining	2020–2021	Utförs troligen under 2018–2020. Intagning av offerter pågår.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

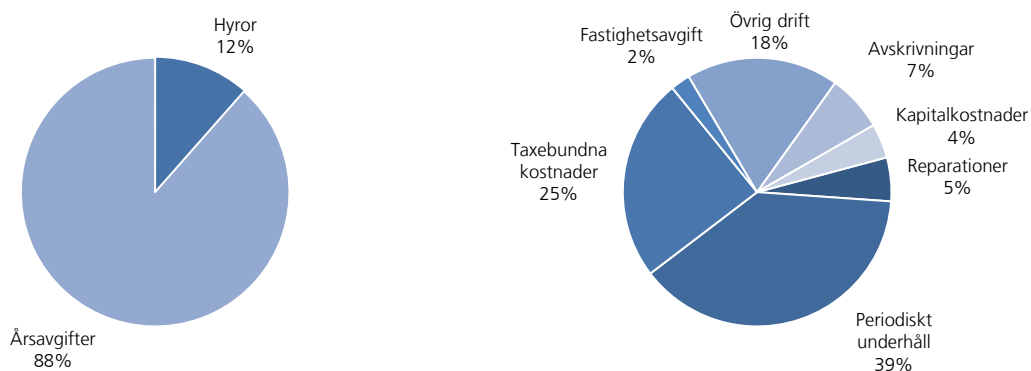
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstugan	Entema AB
Värmeanläggning	Climapac
TV och bredband	ComHem
Städning	Antartic Städ Center AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 933 912	5 218 102
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 186 016	2 180 764
Finansiella intäkter	104	245
Balkongfond	27 324	27 324
Ökning av kortfristiga skulder	0	118 293
	2 213 444	2 326 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 036 255	1 931 341
Finansiella kostnader	140 506	102 710
Ökning av kortfristiga fordringar	42 638	1 766
Minskning av kortfristiga skulder	99 180	0
	3 318 579	2 035 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 828 776	4 933 912
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 105 135	-284 191

*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

Partiell dränering

Det mest väsentliga som skett under verksamhetsåret är att vi tvingades gräva ut för dränering runt hus 27:s nordvästra och västra del. Vi tvingades även riva en altan. Vi passade också på att även dränera runt hus 29:s sydöstra del när vi ändå var där och grävde. Stort arbete med återställning. Arbetet blev kostsammare än vi väntat oss och får inte skrivas av varför det är en stor anledning till det dåliga resultatet för år 2019.

Fönstermålning

Vi utförde under 2019 en total målning av alla fönster. Vid behov renoverades även de fönster som var skadade.

Relining av liggande stam

Relining av två utgående avlopp ut ur hus 25 och 27. Vid tidigare upprepade stopp i avlopp upptäcktes att trädens rötter ätit sönder de betongrör som leder avlopps- och dagvatten ut ur hus 25 och 27. Rören frästes och relinades under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	600	588	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	825	819	891	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 896	3 896	3 896	3 896
Elkostnad/m ² totalyta	122	115	121	105
Värmekostnad/m ² totalyta	33	67	31	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	51	54	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	29	31	32
Soliditet (%)	44	47	47	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 222	-75	-825	43
Nettoomsättning (tkr)	2 181	2 175	2 161	2 177

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 473 m² bostäder och 50 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	8 267 396	0	0	8 267 396
Upplåtelseavgifter	5 435 670	0	0	5 435 670
Kapitaltillskott	132 300	0	0	132 300
Fond för yttre underhåll	1 151 033	890 000	-329 244	590 277
Balkongfond	75 339	27 324	0	48 015
S:a bundet eget kapital	15 061 738	917 324	-329 244	14 473 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 802 598	-890 000	254 617	-3 167 216
Årets resultat	-1 221 712	-1 221 712	74 627	-74 627
S:a ansamlad förlust	-5 024 311	-2 111 712	329 244	-3 241 842
S:a eget kapital	10 037 428	-1 194 388	0	11 231 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 221 712
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 912 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-890 000
summa balanserat resultat	-5 024 310
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 151 033
att i ny räkning överförs	-3 873 277

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	2 181 216	2 174 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 800	6 000
Summa rörelseintäkter		2 186 016	2 180 764
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 794 654	-1 722 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 749	-129 583
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 071	-221 584
Summa rörelsekostnader		-3 267 326	-2 152 926
RÖRELSERESULTAT		-1 081 310	27 838
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 506	-102 710
Summa finansiella poster		-140 402	-102 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 221 712	-74 627
ÅRETS RESULTAT		-1 221 712	-74 627

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 932 788	19 163 859
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 932 788	19 163 859
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 936 288	19 167 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 869	4 832
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 855 988	916 867
Summa kortfristiga fordringar		3 864 856	921 698
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 678	4 021 333
Summa kassa och bank		15 678	4 021 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 880 534	4 943 031
SUMMA TILLGÅNGAR		22 816 822	24 110 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 703 066	13 703 066
Kapitaltillskott		132 300	132 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 151 033	590 277
Balkongfond		75 339	48 015
Summa bundet eget kapital		15 061 738	14 473 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 802 598	-3 167 216
Årets resultat		-1 221 712	-74 627
Summa fritt eget kapital		-5 024 311	-3 241 842
SUMMA EGET KAPITAL		10 037 428	11 231 816
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 510 000	12 510 000
Summa långfristiga skulder		12 510 000	12 510 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		36 603	152 778
Skatteskulder		388	8 132
Övriga skulder		36 852	36 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	195 551	170 812
Summa kortfristiga skulder		269 394	368 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 816 822	24 110 390

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 årsboks slutet. 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
Fastighetsreovering	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Ventilation	30 år	30 år
Bergvärmepump	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 926 741	1 926 741
Hyror bostäder	216 189	216 037
Hysesbortfall	0	-1 436
Hyror parkering	24 600	19 650
Hyror förråd	9 600	9 600
Bastu	3 900	4 000
Öresutjämning	186	171
	2 181 216	2 174 764

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 800	6 000
	4 800	6 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 800	16 095
	Städning entreprenad	50 995	47 375
	Mattvätt/Hyrmattor	6 365	6 365
	Sotning	1 343	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 250
	Myndighetstillsyn	3 315	39 150
	Gemensamma utrymmen	5 463	0
	Gård	9 317	1 081
	Serviceavtal	9 926	6 976
	Förbrukningsmateriel	2 497	8 958
	Fordon	639	0
		102 660	155 250
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 078	0
	Gemensamma utrymmen	3 188	0
	Tvättstuga	15 117	13 799
	Lås	0	20 681
	VVS	70 219	10 093
	Värmeanläggning/undercentral	11 601	2 425
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 173	0
	Balkonger/altaner	6 540	0
	Vattenskada	52 135	0
		180 051	46 998
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 011 777	0
	VVS	304 026	106 750
	Ventilation	0	51 915
	Elinstallationer	0	51 604
	Mark/gård/utemiljö	0	118 975
		1 315 803	329 244
	Taxebundna kostnader		
	El	428 085	404 365
	Olja	114 636	237 095
	Vatten	186 317	178 359
	Sophämtning/renhållning	94 716	65 668
	Grovsopor	9 714	14 990
		833 468	900 477
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 323	60 224
	Kabel-TV	192 106	139 797
		281 429	200 021
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 243	90 916
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 794 654	1 722 906

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	6 625	23 344
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	0
	Föreningskostnader	9 533	9 766
	Fritids- och trivselkostnader	1 977	894
	Förvaltningsarvode	78 970	76 564
	Administration	7 413	3 483
	Korttidsinventarier	0	2 199
	Konsultarvode	34 321	7 043
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 410	6 290
		162 749	129 583
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 852	18 852
		78 852	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	168 428	168 428
	Förbättringar	62 643	53 156
		231 071	221 584
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 172 984	26 172 984
	Utgående anskaffningsvärde	26 172 984	26 172 984
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 009 125	-7 362 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 071	-221 584
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 240 196	-7 584 125
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 932 788	19 163 859
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 856 260	4 856 260
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	16 400 000
		56 600 000	42 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 600 000	42 400 000
		56 600 000	42 400 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 293	75 293
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 293	75 293
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 293	-75 293
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 293	-75 293
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 476	4 288
	Skattefordran	8 913	0
	Klientmedel hos SBC	3 813 099	912 579
	Fordringar	29 500	0
		3 855 988	916 867
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	590 277	604 417
	Reservering enligt stadgar	890 000	370 631
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-329 244	-384 771
	Vid årets slut	1 151 033	590 277

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,060 %	4 500 000	4 500 000	2022-09-28
SEB	1,060 %	4 410 000	4 410 000	2022-09-28
SEB	1,060 %	1 700 000	1 700 000	2022-09-28
SEB	1,060 %	1 900 000	1 900 000	2022-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 510 000	12 510 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 510 000	12 510 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 510 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 360 000	16 360 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	4 420	4 472
Avgifter och hyror	191 131	166 340
	195 551	170 812

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga händelser, värda att nämna, har inträffat efter verksamhetsårets slut.

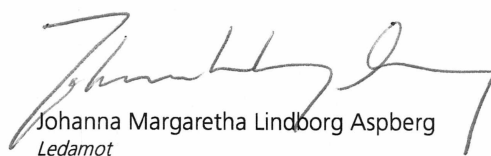
Ett ganska stort framtida arbete vi ser framför oss att vi vill utföra under 2020 eller 2021 är att vi vill relina alla avloppstammar till samtliga lägenheter. Ett arbete vi planerat under lång tid och som vi tror börjar bli dags att boka upp. De boende kommer kunna bo kvar i sina lägenheter under tiden för Relining.

Styrelsens underskrifter

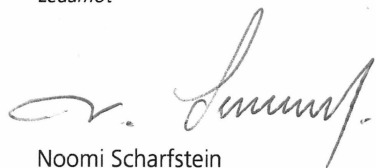
SALTSJÖBADEN den 23 / 4 2020



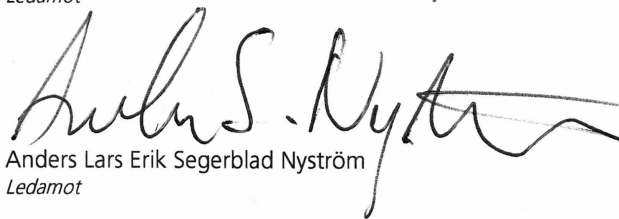
Mats Hemström
Ledamot



Johanna Margaretha Lindborg Aspberg
Ledamot



Noomi Scharfstein
Ledamot



Anders Lars Erik Segerblad Nyström
Ledamot



Nils Mikael Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöhöjden

Org.nr 716445-0533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöhöjden för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 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 revisions sed 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 Brf Saltsjöhöjden för räkenskapsåret 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 29 april 2020



Frida Wilson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 926 000	1 926 741	1 926 000
Hyror bostäder	216 000	216 189	214 000
Hyror parkering	27 000	24 600	19 000
Hyror förråd	8 000	9 600	9 000
Bastu	0	3 900	0
Öresutjämning	0	186	0
Övriga intäkter	0	4 800	0
	2 177 000	2 186 016	2 168 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-16 000	-12 800	-45 000
Städning entreprenad	-49 000	-50 995	-49 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 365	-7 000
Sotning	0	-1 343	0
Myndighetstillsyn	0	-3 315	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-5 463	-1 000
Gård	-5 000	-9 317	-5 000
Serviceavtal	-11 000	-9 926	-11 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 497	-5 000
Fordon	0	-639	0
	-97 000	-102 660	-127 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	-16 078	-75 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 188	0
Tvättstuga	0	-15 117	0
VVS	0	-70 219	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 601	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 173	0
Balkonger/altaner	0	-6 540	0
Vattenskada	0	-52 135	0
	-80 000	-180 051	-75 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 011 777	0
Hyseslägenheter	0	0	-25 000
VVS	0	-304 026	0
Ventilation	0	0	-114 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-6 000
	0	-1 315 803	-145 000
Taxebundna kostnader			
El	-421 000	-428 085	-325 000
Olja	-180 000	-114 636	-60 000
Vatten	-186 000	-186 317	-189 000
Sophämtning/renhållning	-92 000	-94 716	-66 000
Grovsopor	-16 000	-9 714	-20 000
	-895 000	-833 468	-660 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-89 323	-60 000
Kabel-TV	-190 900	-192 106	-190 900
	-280 900	-281 429	-250 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 296	-81 243	-93 000
	-81 296	-81 243	-93 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-6 625	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-17 500	-8 000
Föreningskostnader	-10 000	-9 533	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 977	-4 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-78 970	-78 000
Administration	-6 000	-7 413	-7 000
Konsultarvode	0	-34 321	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 410	-7 000
	-105 000	-162 749	-113 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 852	-19 000
	-79 000	-78 852	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-169 000	-168 428	-229 000
Förbättringar	-63 000	-62 643	-25 000
	-232 000	-231 071	-254 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 850 196	-3 267 326	-1 796 900
RÖRELSERESULTAT	326 804	-1 081 310	371 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Låneräntor	-130 000	-140 506	-130 000
	-130 000	-140 402	-130 000
RESULTAT	196 804	-1 221 712	241 100

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