



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Salladsåkern



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | | |
|-----------------------|------------|-----------|
| Jan Hajdus | Ordförande | För omval |
| Volkan Bilyar | Ledamot | |
| Tobias Fridsjö | Ledamot | För omval |
| Per Källman | Ledamot | För omval |
| Owe Lundgren | Ledamot | |
| Diana Masrouki Jensen | Ledamot | |
| Christian Skog | Ledamot | För omval |
| Jimmy Bergman | Suppleant | För omval |
| Johan Persson | Suppleant | För omval |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jimmy Bergman, Tobias Fridsjö, Jan Hajdus, Per Källman, Johan Persson och Christian Skog.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen

Valberedning

Serpil Baran

Fadil Durak

Elisabeth Sjögren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|----------|
| Skälby 3:1468 | 2005 | Järfälla |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

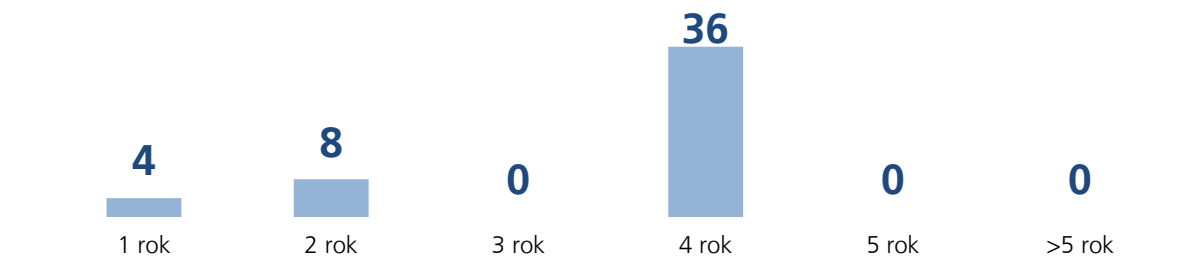
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m², varav 4 545 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

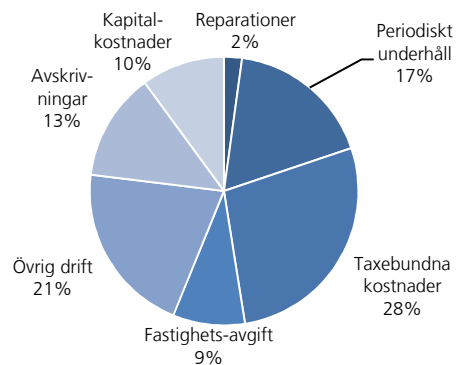
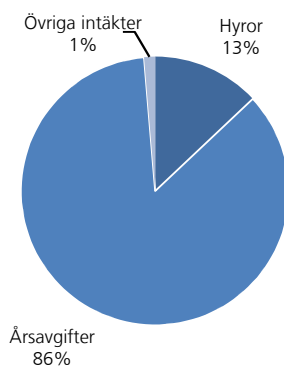
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-----------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Teknisk förvaltning | SBC |
| Fastighetskötsel | SBC |
| Marskötsel | SBC |
| Snöröjning | SBC |
| Lägenhetsförteckning | SBC |
| Kabel-TV/Bredband | Com HEM AB |
| Sophämtning | Järfälla Kommun |
| Vatten | Järfälla Kommun |

Föreningens ekonomi

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 014 338 | 4 334 200 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 663 836 | 3 666 063 |
| Finansiella intäkter | 114 | 264 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 189 424 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 73 958 |
| | 3 663 950 | 3 929 709 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 586 364 | 2 251 793 |
| Finansiella kostnader | 339 747 | 497 778 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 13 503 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 500 000 | 500 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 171 779 | 0 |
| | 3 611 393 | 3 249 570 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 5 066 895 | 5 014 338 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 52 557 | 680 139 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

- Byte av fönster, altandörrar samt ytterdörrar i länga 70-76.
- Byte av ytterligare 6 st ytterdörrar i radhuslängor.
- Byte av ytterligare 14 st altandörrar i radhuslängor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 698 | 698 | 698 | 698 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 4 275 | 4 209 | 4 284 | 4 107 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 422 | 7 533 | 7 644 | 7 733 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 12 | 10 | 9 | 9 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 127 | 113 | 117 | 109 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 48 | 41 | 41 | 44 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 74 | 109 | 153 | 223 |
| Soliditet (%) | 48 | 48 | 47 | 46 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 298 | 477 | 335 | 16 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 656 | 3 666 | 3 645 | 3 633 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 545 m² bostäder och 20 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 | 30 046 100 | 0 | 0 | 30 046 100 |
| Dispositionsfond | 800 000 | 0 | 0 | 800 000 |
| Upplåtelseavgifter | 3 386 041 | 0 | 0 | 3 386 041 |
| Fond för yttre underhåll | 964 105 | 260 000 | -137 220 | 841 325 |
| S:a bundet eget kapital | 35 196 246 | 260 000 | -137 220 | 35 073 466 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 886 641 | -260 000 | 614 290 | -4 240 931 |
| Årets resultat | 298 154 | 0 | -178 916 | 477 070 |
| S:a ansamlad förlust | -3 588 487 | -260 000 | 435 374 | -2 963 861 |
| S:a eget kapital | 31 607 759 | 0 | 298 154 | 32 109 605 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 298 154 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 626 641 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -260 000 |
| summa balanserat resultat | -3 588 487 |

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

| |
|-------------------|
| 592 500 |
| -2 995 987 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 656 405 | 3 665 747 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 7 431 | 316 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 663 836 | 3 666 063 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 263 557 | -1 908 556 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -256 736 | -279 178 |
| Personalkostnader | Not 6 | -66 071 | -64 058 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -439 686 | -439 687 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 026 049 | -2 691 480 |
| RÖRELSERESULTAT | | 637 787 | 974 584 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 114 | 264 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -339 747 | -497 778 |
| Summa finansiella poster | | -339 633 | -497 514 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 298 154 | 477 070 |
| ÅRETS RESULTAT | | 298 154 | 477 070 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 60 346 989 | 60 786 675 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 60 346 989 | 60 786 675 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 60 346 989 | 60 786 675 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 24 569 | 25 069 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 776 244 | 1 854 422 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 800 813 | 1 879 491 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 3 304 909 | 3 160 172 |
| Summa kassa och bank | 3 304 909 | 3 160 172 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 5 105 722 | 5 039 662 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 65 452 711 | 65 826 337 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 432 141 | 33 432 141 |
| Dispositionsfond | | 800 000 | 800 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 964 105 | 841 325 |
| Summa bundet eget kapital | | 35 196 246 | 35 073 466 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 886 641 | -4 240 931 |
| Årets resultat | | 298 154 | 477 070 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 588 487 | -3 763 861 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 31 607 759 | 31 309 605 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 32 875 000 | 33 375 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 875 000 | 33 375 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 500 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 79 821 | 255 297 |
| Skatteskulder | | 21 148 | 10 084 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 368 984 | 376 351 |
| Summa kortfristiga skulder | | 969 953 | 1 141 732 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 65 452 711 | 65 826 337 |

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 | 2017 | 2016 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 100 år | 100 år |
| Markanläggning | 20 år | 20 år |
| Markinventarier | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 140 725 | 3 140 688 |
| Hyror bostäder | 283 496 | 282 999 |
| Hysesbortfall | 0 | -4 020 |
| Hyror lokaler | 7 200 | 7 200 |
| Hyror garage/parkering | 184 320 | 190 600 |
| Kabel-TV intäkter | 2 880 | 2 880 |
| Parkering | 22 656 | 36 990 |
| Överlåtelse/pantsättning | 15 185 | 8 424 |
| Öresutjämning | -56 | -14 |
| | 3 656 405 | 3 665 747 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|--------------|------------|
| Fakturerade kostnader | 4 688 | 0 |
| Övriga intäkter | 2 743 | 316 |
| | 7 431 | 316 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 51 006 | 82 253 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 1 342 | 11 106 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 73 113 |
| | Snöröjning/sandning | 50 081 | 63 591 |
| | Städning entreprenad | 0 | 40 210 |
| | Hissbesiktning | 2 188 | 1 000 |
| | Myndighetstillsyn | 1 800 | 2 125 |
| | Bevakning | 0 | 3 336 |
| | Garage | 1 250 | 0 |
| | Gård | 433 | 0 |
| | Serviceavtal | 7 319 | 1 913 |
| | Förbrukningsmateriel | 33 092 | 998 |
| | Fordon | 50 | 50 |
| | | 148 561 | 279 694 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 5 751 |
| | Hyseslägenheter | 0 | 38 649 |
| | Brf Lägenheter | 6 356 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 4 888 |
| | Tvättstuga | 13 234 | 1 775 |
| | Lås | 1 400 | 0 |
| | Installationer | 0 | 938 |
| | VVS | 26 372 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 12 745 | 5 247 |
| | Ventilation | 4 425 | 7 966 |
| | Elinstallationer | 0 | 10 383 |
| | Hiss | 1 910 | 3 476 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 3 049 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 4 688 | 556 |
| | Vattenskada | 0 | 2 676 |
| | | 71 130 | 85 354 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyseslägenheter | 0 | 62 220 |
| | Ventilation | 12 500 | 75 000 |
| | Fönster | 580 000 | 0 |
| | | 592 500 | 137 220 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 52 809 | 45 156 |
| | Värme | 580 182 | 516 863 |
| | Vatten | 217 411 | 188 995 |
| | Sophämtning/renhållning | 80 982 | 74 923 |
| | | 931 384 | 825 937 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 51 848 | 67 846 |
| | Kabel-TV | 174 422 | 230 157 |
| | Övriga fastighetskostnader | 0 | 300 |
| | | 226 270 | 298 303 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 293 712 | 282 048 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 263 557 | 1 908 556 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 452 | 750 |
| | Tele- och datakommunikation | 763 | 763 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 25 |
| | Hysesförluster | 0 | 377 |
| | Förvaltning | 0 | 47 927 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 434 | -4 309 |
| | Föreningskostnader | 2 419 | 0 |
| | Styrelseomkostnader | 1 447 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 008 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 162 709 | 141 646 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 2 780 | 36 185 |
| | Administration | 40 817 | 11 573 |
| | Korttidsinventarier | 2 500 | 4 375 |
| | Konsultarvode | 12 887 | 17 222 |
| | Föreningsavgifter | 0 | 5 375 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 520 | 5 520 |
| | Övriga driftskostnader | 0 | 11 750 |
| | | 256 736 | 279 178 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 52 200 | 50 400 |
| | Sociala kostnader | 13 871 | 13 658 |
| | | 66 071 | 64 058 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 379 882 | 379 882 |
| | Förbättringar | 15 063 | 15 063 |
| | Markanläggning | 44 742 | 0 |
| | Inventarier | 0 | 44 742 |
| | | 439 686 | 439 687 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 65 625 290 | 65 625 290 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 65 625 290 | 65 625 290 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -4 838 615 | -4 398 928 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -439 686 | -394 945 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 278 301 | -4 793 873 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 60 346 989 | 60 786 675 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 26 400 000 | 26 400 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 27 717 000 | 27 717 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 29 575 000 | 29 575 000 |
| | | 57 292 000 | 57 292 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 57 232 000 | 57 232 000 |
| | Lokaler | 60 000 | 60 000 |
| | | 57 292 000 | 57 292 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | 14 258 | 255 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 761 986 | 1 854 167 |
| | | 1 776 244 | 1 854 422 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Vid årets början | 841 325 | 370 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 260 000 | 260 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 260 000 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -137 220 | -48 675 |
| | Vid årets slut | 964 105 | 841 325 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag |
| Swedbank | 0,568 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2018-05-28 |
| Swedbank | 0,328 % | 9 500 000 | 9 500 000 | 2018-08-28 |
| Swedbank | 0,647 % | 13 875 000 | 0 | 2018-06-28 |
| SEB | 0,000 % | 0 | 14 375 000 | |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 33 375 000 | 33 875 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -500 000 | -500 000 | |
| | | 32 875 000 | 33 375 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 875 000 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | |
|------------------------|---|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 36 078 947 | 36 078 947 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | |
|--------------------|---|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Arvoden | 67 000 | 67 000 |
| Sociala avgifter | 21 000 | 21 000 |
| Ränta | 8 811 | 32 529 |
| Avgifter och hyror | 272 173 | 255 822 |
| | 368 984 | 376 351 |

| Not 14 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---|
| | - Ny lekpark på föreningens innergård, byggstart 2018-05-07 |
| | - Felsökning kring varför det tar så lång tid att få varmvatten till länga 34 |
| | - Felsökning på läckage i värmesystemet |
| | - Byte av altandörrar enligt besiktningsprotokoll |

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9,4 2018



Jan Hajdus
Ordförande



Volkan Hakan Bilyar
Ledamot



Lennart Tobias Fridsjö
Ledamot



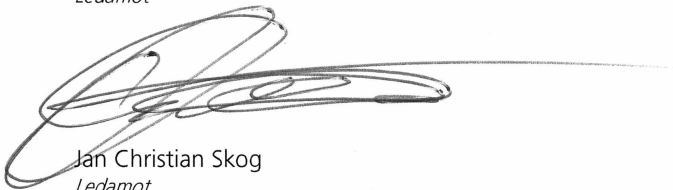
Per Erik Oskar Källman
Ledamot



Owe Björn Lundgren
Ledamot

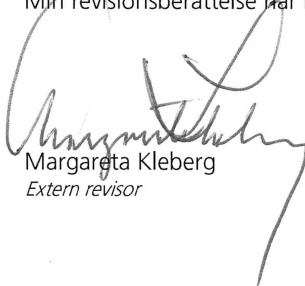


Diana Marlena Masrouki Jensen
Ledamot



Jan Christian Skog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 14 2018



Margareta Kleberg
Extern revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salladsåkern
Org.nr. 769611-5612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salladsåkern för år 2017.

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 2017 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 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, 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 Salladsåkern för år 2017 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 revisionsd 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.

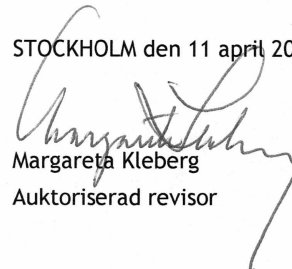
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

STOCKHOLM den 11 april 2018


Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor