

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

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 2018 och 2024.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 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 2009-01-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Björn Jimmy Bergman	Ledamot	För omval
Volkan Hakan Bilyar	Ledamot	
Jan Hajdus	Ledamot	Ordförande väljs på 1 år enligt stadgar - För omval
Owe Björn Lundgren	Ledamot	
Diana Marlena Masrouki Jensen	Ledamot	
Jan Christian Skog	Ledamot	För omval
Karl Mikael Andreas Eriksson	Suppleant	För omval
Bengt Johan Persson	Suppleant	För omval
Lars Mikael Staverud	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Jimmy Bergman, Karl Mikael Andreas Eriksson, Jan Hajdus, Bengt Johan Persson och Jan Christian Skog.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

BDO

Valberedning

Fadil Durak

Elisabeth Sjögren

Ismar Zuzic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälby 3:1468	2005	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Protector via Söderberg&Partner.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

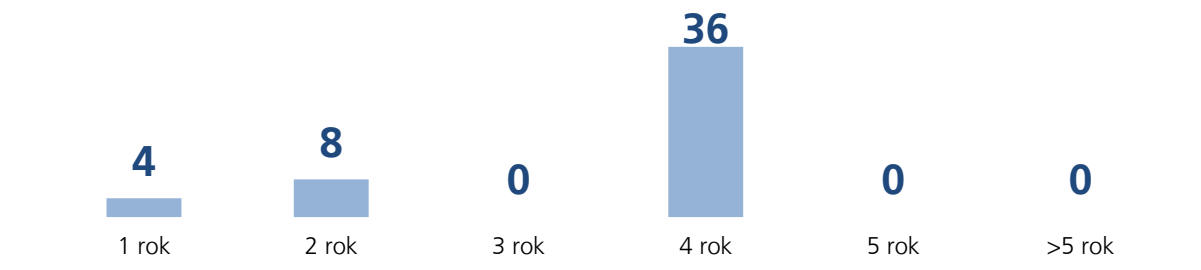
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1991.

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 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av 10 st ytterdörrar	2019	Enligt tidigare besiktningsprotokoll
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	
Ny klätterställning till lekparken	2019	
Byte av 10 st altandörrar	2018	Dörrar utvalda utifrån besiktningsprotokoll
Ny lekpark	2018	Gungor, Hinderbana samt voltstänger
Ny miljövänlig belysning på parkeringarna	2018	
Målning/oljning av balkonger	2018	Uppfräschning av balkongerna ut mot Fornvägen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av 17 st altan-/balkongdörrar	2020	lom detta så har samtliga lägenheter nya altan-/balkongdörrar
Färdigställande av tidigare takbyte länga 78-84	2020	
Byte av tak länga 70-76	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Marskötsel	SBC
Snöröjning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV/Bredband	ComHem AB
Sophämtning	Järfälla Kommun
Vatten	Järfälla Kommun
Fjärrvärme	EoN
El	EoN
Skötsel av hissar	St:Eriks Hiss
Parkering	Aimo Park

Övrig information

- Det höga antalet styrelsemöten under räkenskapsåret beror på stora arbetet för en godkänd OVK-besiktning, energideklaration, komplettering av radonmätning, åtgärd av större vattenläcka samt budgetarbete.

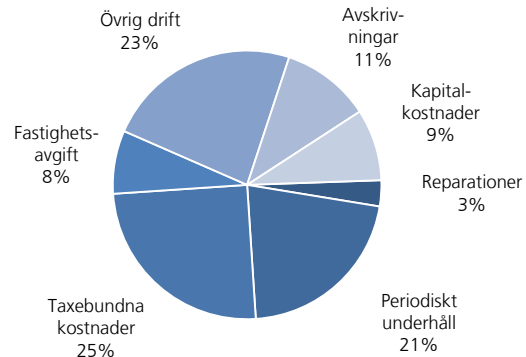
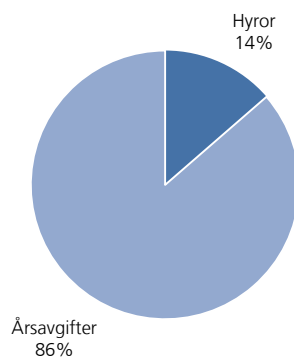
Föreningens ekonomi

- Amortering sker med 500.000SEK/år

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 295 859	5 066 895
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 648 482	3 670 730
Finansiella intäkter	11	263
Minskning kortfristiga fordringar	24 768	0
Ökning av kortfristiga skulder	209 403	73 182
	3 882 664	3 744 175
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 285 331	2 742 558
Finansiella kostnader	353 146	237 391
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 262
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	4 138 477	3 515 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 040 046	5 295 859
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-255 813	228 963

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

- Byte av 10st ytterdörrar
- Byte av fönster samt altandörrar länga 30-42
- Ny klätterställning i lekparken
- OVK besiktning utförd och godkänd enligt lagkrav - giltig i 6 år
- Förnyad energideklaration enligt lagkrav - giltig i 10 år
- Åtgärd av större vattenläcka i marken utanför föreningens tvättstuga
- Komplettering av radonmätningar i föreningen efter krav från Järfälla kommun

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	698	698	698
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 275	4 275	4 275	4 209
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 199	7 310	7 422	7 533
Elkostnad/m ² totalyta	11	8	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	135	140	127	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	53	48	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	52	74	109
Soliditet (%)	49	49	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-430	251	298	477
Nettoomsättning (tkr)	3 641	3 650	3 656	3 666

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	899 417	499 000	-470 188	870 605
S:a bundet eget kapital	35 131 558	499 000	-470 188	35 102 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 272 442	-499 000	721 546	-3 494 987
Årets resultat	-429 670	-429 670	-251 358	251 358
S:a ansamlad förlust	-2 902 111	-928 670	470 188	-2 443 630
S:a eget kapital	32 229 447	-429 670	0	32 659 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-429 670
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 773 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-499 000
summa balanserat resultat	-3 702 111

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

870 821
-2 831 290

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	3 640 801	3 650 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 681	20 726
Summa rörelseintäkter		3 648 482	3 670 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 761 426	-2 287 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 877	-357 048
Personalkostnader	Not 6	-122 028	-98 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-439 686	-439 686
Summa rörelsekostnader		-3 725 017	-3 182 244
RÖRELSERESULTAT		-76 535	488 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 146	-237 391
Summa finansiella poster		-353 135	-237 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-429 670	251 358
ÅRETS RESULTAT		-429 670	251 358

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	59 467 617	59 907 303
Summa materiella anläggningstillgångar	59 467 617	59 907 303
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 467 617	59 907 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 569	52 061
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 039 174	1 446 809
Summa kortfristiga fordringar	2 063 743	1 498 870
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 025 624	3 871 078
Summa kassa och bank	3 025 624	3 871 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 089 367	5 369 948
SUMMA TILLGÅNGAR	64 556 985	65 277 251

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 432 141	33 432 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	899 417	870 605
Summa bundet eget kapital		35 131 558	35 102 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 272 442	-3 494 987
Årets resultat		-429 670	251 358
Summa fritt eget kapital		-3 702 111	-3 243 630
SUMMA EGET KAPITAL		31 429 447	31 859 116
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 000 000	32 375 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	32 375 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 375 000	500 000
Leverantörsskulder		275 470	96 745
Skatteskulder		27 395	25 835
Övriga skulder		0	10 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	449 673	410 129
Summa kortfristiga skulder		23 127 538	1 043 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 556 985	65 277 251

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
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 127 829	3 140 725
Hyror bostäder	283 496	283 496
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror garage/parkering	199 960	194 920
Hyror parkering	2 400	0
Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
Parkering	17 093	19 048
Överlåtelse/pantsättning	0	1 792
Öresutjämning	-56	-57
	3 640 801	3 650 004

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	7 681	20 726
	7 681	20 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 144
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 725
	Snöröjning/sandning	76 721	52 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 481	0
	Hissbesiktning	2 375	2 250
	Myndighetstillsyn	33 100	0
	Gemensamma utrymmen	7 712	14 107
	Garage	1 375	2 750
	Gård	1 935	37 434
	Serviceavtal	4 250	3 188
	Förbrukningsmateriel	12 534	7 326
	Brandskydd	3 723	32 565
	Fordon	244	505
		190 450	170 093
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	22 700	0
	Brf Lägenheter	2 538	0
	Tvättstuga	911	0
	Entré/trapphus	8 000	0
	Lås	0	1 904
	VVS	35 908	25 500
	Värmeanläggning/undercentral	0	45 208
	Ventilation	52 246	0
	Elinstallationer	0	6 586
	Hiss	0	1 340
	Tak	0	10 697
	Garage/parkering	0	12 500
	Skador/klotter/skadegörelse	4 500	0
		126 803	103 735
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	135 000	0
	VVS	146 946	0
	Fönster	344 000	0
	Balkonger/altaner	133 625	221 563
	Mark/gård/utemiljö	111 250	248 625
		870 821	470 188
	Taxebundna kostnader		
	El	49 396	38 349
	Värme	616 273	641 055
	Vatten	260 763	240 485
	Sophämtning/renhållning	93 760	89 100
		1 020 192	1 008 989
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 489	59 900
	Kabel-TV	178 263	176 639
		244 752	236 539
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	308 408	297 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 761 426	2 287 420

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 419	1 839
	Tele- och datakommunikation	801	783
	Inkassering avgift/hyra	2 975	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	26 826	34 715
	Föreningskostnader	38 949	1 346
	Styrelseomkostnader	4 209	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 986	4 699
	Förvaltningsarvode	265 136	257 491
	Förvaltningsarvodena övriga	1 738	1 113
	Administration	8 811	14 766
	Korttidsinventarier	8 745	0
	Konsultarvode	28 542	33 391
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		401 877	357 048
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	74 600
	Sociala kostnader	29 028	23 490
		122 028	98 090
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	379 882	379 882
	Förbättringar	15 063	15 063
	Markanläggning	44 742	44 742
		439 686	439 686

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 625 290	65 625 290
	Utgående anskaffningsvärde	65 625 290	65 625 290
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 717 987	-5 278 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-439 686	-439 686
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 157 673	-5 717 987
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 467 617	59 907 303
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 728 000	43 785 000
	Taxeringsvärde mark	40 726 000	40 171 000
		85 454 000	83 956 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 242 000	83 896 000
	Lokaler	212 000	60 000
		85 454 000	83 956 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 925	17 825
	Klientmedel hos SBC	2 014 422	1 424 781
	Fordringar	0	4 203
	Avräkning övrigt	5 827	0
		2 039 174	1 446 809
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	870 605	964 105
	Reservering enligt stadgar	499 000	499 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-470 188	-592 500
	Vid årets slut	899 417	870 605

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,265 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt lån
Swedbank	1,025 %	9 500 000	9 500 000	Rörligt lån
Swedbank	0,000 %	0	13 375 000	Byte långivare
SEB	0,920 %	10 000 000	0	2023-12-28
SEB	0,310 %	2 875 000	0	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		32 375 000	32 875 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 375 000	-500 000	
		10 000 000	32 375 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 875 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 078 947	36 078 947

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	90 000	75 000
Sociala avgifter	28 278	23 565
Ränta	21 380	13 152
Avgifter och hyror	310 015	298 412
	449 673	410 129

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Byte av tak länga 70-76
	- Färdigställande av tidigare påbörjat takbyte länga 78-84
	- Byte av 17st altan-/balkongdörrar

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Björn Jimmy Bergman
Ledamot

Volkan Hakan Bilyar
Ledamot

Jan Hajdus
Ledamot

Owe Björn Lundgren
Ledamot

Diana Marlena Masrouki Jensen
Ledamot

Jan Christian Skog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor