

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

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

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 2022.
- 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

Jan Hajdus	Ordförande
Jimmy Björn Bergman	Ledamot
Volkan Hakan Bilyar	Ledamot
Karl Mikael Andreas Eriksson	Ledamot
Owe Björn Lundgren	Ledamot
Diana Marlena Masrouki Jensen	Ledamot
Jan Christian Skog	Ledamot

Bengt Johan Persson	Suppleant
Nicola Emil Rabi	Suppleant
Lars Mikael Staverud	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	BDO
-------------------	----------------------	-----

Valberedning

Fadil Durak
Sven-Olov Persson
Ismar Zuzic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälby 3:1468	2005	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

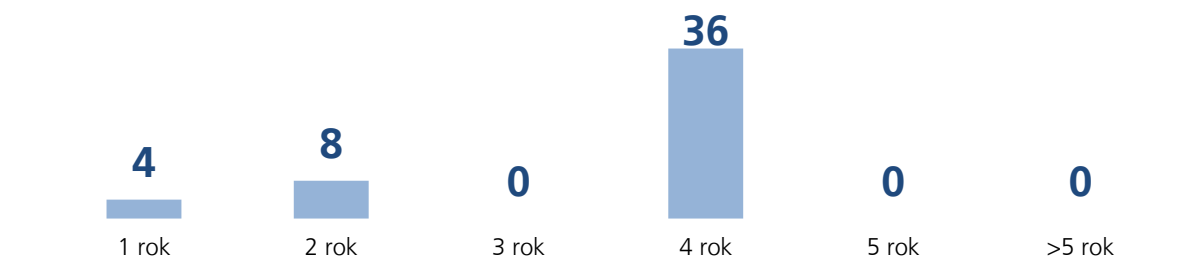
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1991.

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:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av taklängorna 70-76 samt 78-84	2020	
Byte av 17 st balkong/altandörrar	2020	
Byte av 10 st ytterdörrar	2019	Enligt tidigare besiktningsprotokoll
Ny klätterställning till lekparken	2019	
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	
Ny lekpark	2018	Gungor, Hinderbana samt voltstänger
Byte av 10st altandörrar	2018	Dörrar utvalda utifrån besiktningsprotokoll
Målning/oljning av balkonger	2018	Uppfräschning av balkongerna ut mot Fornvägen
Ny miljövänlig belysning på parkeringarna	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster länga 26-32	2021	
Byte av taklänga 10-16	2021	
Byte av 17st ytterdörrar	2021	lom detta så har samtliga radhuslägenheter nya ytterdörrar

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	ComHem AB
Sophämtning	Järfälla Kommun
Vatten	Järfälla Kommun
Fjärrvärme	EoN
El	EoN
Skötsel av hissar	St:Eriks Hiss
Parkering	Aimo Park

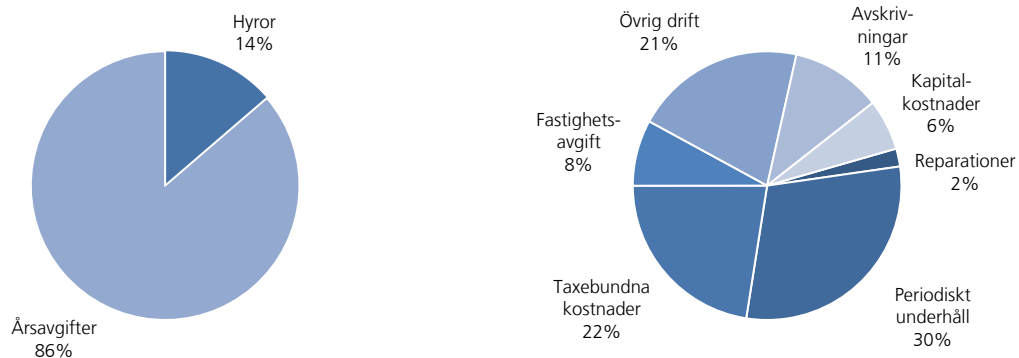
Föreningens ekonomi

- Föreningen amorterar 500.000SEK/år på lånen (125.000SEK/kvartal)

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 040 046	5 295 859
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 665 725	3 648 482
Finansiella intäkter	0	11
Minskning kortfristiga fordringar	2 265	24 768
Ökning av kortfristiga skulder	0	209 403
	3 667 990	3 882 664
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 333 583	3 285 331
Finansiella kostnader	244 509	353 146
Minskning av långfristiga skulder	375 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	104 496	0
	4 057 588	4 138 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 650 448	5 040 046
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-389 598	-255 813

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 taklängorna 70-76 samt 78-84 - Färdigt Februari 2020

- Byte av 17 st balkong/altandörrar vilket innebär att samtliga lägenheter nu har ny balkong/ytterdörr - Färdigt Januari 2020

- Åtgärdat större läcka i varmvattensystemet

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	696	698	698
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 275	4 275	4 275	4 275
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 116	7 199	7 310	7 422
Elkostnad/m ² totalyta	9	11	8	12
Värmekostnad/m ² totalyta	111	135	140	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	57	53	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	77	52	74
Soliditet (%)	49	49	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-352	-430	251	298
Nettoomsättning (tkr)	3 659	3 641	3 650	3 656

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	527 596	499 000	-870 821	899 417
S:a bundet eget kapital	34 759 737	499 000	-870 821	35 131 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 330 290	-499 000	441 151	-3 272 442
Årets resultat	-352 053	-352 053	429 670	-429 670
S:a ansamlad förlust	-3 682 344	-851 053	870 821	-3 702 111
S:a eget kapital	31 077 393	-352 053	0	31 429 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-352 053
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 831 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-499 000</u>
summa balanserat resultat	-3 682 343

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>527 596</u>
-3 154 747

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 658 998	3 640 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 727	7 681
Summa rörelseintäkter		3 665 725	3 648 482
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 851 340	-2 761 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 920	-401 877
Personalkostnader	Not 6	-124 323	-122 028
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-439 686	-439 686
Summa rörelsekostnader		-3 773 269	-3 725 017
RÖRELSERESULTAT		-107 544	-76 535
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 509	-353 146
Summa finansiella poster		-244 509	-353 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-352 053	-429 670
ÅRETS RESULTAT		-352 053	-429 670

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	59 027 931	59 467 617
Summa materiella anläggningstillgångar	59 027 931	59 467 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 027 931	59 467 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 569	24 569
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 285 497	2 039 174
Summa kortfristiga fordringar	2 310 066	2 063 743
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 387 438	3 025 624
Summa kassa och bank	2 387 438	3 025 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 697 504	5 089 367
SUMMA TILLGÅNGAR	63 725 435	64 556 985

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 432 141	33 432 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	527 596	899 417
Summa bundet eget kapital		34 759 737	35 131 558
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 330 290	-3 272 442
Årets resultat		-352 053	-429 670
Summa fritt eget kapital		-3 682 344	-3 702 111
SUMMA EGET KAPITAL		31 077 393	31 429 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 000 000	22 375 000
Leverantörsskulder		204 383	275 470
Skatteskulder		20 121	27 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	423 538	449 673
Summa kortfristiga skulder		12 648 042	23 127 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 725 435	64 556 985

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 140 725	3 127 829
Hyror bostäder	283 496	283 496
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror garage/parkering	202 600	199 960
Hyror parkering	4 800	2 400
Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
Parkering	17 354	17 093
Öresutjämning	-57	-56
	3 658 998	3 640 801

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 727	7 681
	6 727	7 681

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 520	0
	Snöröjning/sandning	25 294	76 721
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	46 481
	Hissbesiktning	2 450	2 375
	Myndighetstillsyn	4 620	33 100
	Gemensamma utrymmen	1 497	7 712
	Garage/parkering	2 288	1 375
	Gård	11 107	1 935
	Serviceavtal	4 606	4 250
	Förbrukningsmateriel	4 965	12 534
	Brandskydd	0	3 723
	Fordon	560	244
		94 907	190 450
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	22 700
	Brf Lägenheter	0	2 538
	Tvättstuga	0	911
	Vind	981	0
	Entré/trapphus	0	8 000
	Lås	5 729	0
	VVS	19 638	35 908
	Ventilation	4 400	52 246
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 531	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 500
	Vattenskada	56 270	0
		88 549	126 803
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	135 000
	VVS	0	146 946
	Tak	937 500	0
	Fönster	0	344 000
	Balkonger/altaner	257 500	133 625
	Mark/gård/utemiljö	0	111 250
		1 195 000	870 821
	Taxebundna kostnader		
	El	39 871	49 396
	Värme	506 632	616 273
	Vatten	255 522	260 763
	Sophämtning/renhållning	100 856	93 760
		902 881	1 020 192
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 470	66 489
	Kabel-TV	176 701	178 263
		250 171	244 752
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	319 832	308 408
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 851 340	2 761 426

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 676	2 419
	Tele- och datakommunikation	1 091	801
	Inkassering avgift/hyra	900	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	31 718	26 826
	Föreningskostnader	5 326	38 949
	Styrelseomkostnader	2 200	4 209
	Fritids- och trivselkostnader	1 579	6 986
	Förvaltningsarvode	269 180	265 136
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 738
	Administration	3 959	8 811
	Korttidsinventarier	16 388	8 745
	Konsultarvode	16 053	28 542
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		357 920	401 877
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	29 723	29 028
		124 323	122 028
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	379 882	379 882
	Förbättringar	15 063	15 063
	Markanläggning	44 742	44 742
		439 686	439 686

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-6 157 673	-5 717 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-439 686	-439 686
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 597 359	-6 157 673
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 027 931	59 467 617
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 728 000	44 728 000
	Taxeringsvärde mark	40 726 000	40 726 000
		85 454 000	85 454 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 242 000	85 242 000
	Lokaler	212 000	212 000
		85 454 000	85 454 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	18 441	18 925
	Klientmedel hos SBC	2 263 009	2 014 422
	Avräkning övrigt	4 046	5 827
		2 285 497	2 039 174
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	899 417	870 605
	Reservering enligt stadgar	499 000	499 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-870 821	-470 188
	Vid årets slut	527 596	899 417

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,660 %	10 000 000	0	2023-02-28
SEB	0,350 %	12 000 000	0	2021-02-28
SEB	0,920 %	10 000 000	10 000 000	2023-12-28
SEB	0,000 %	0	2 875 000	Löst
Swedbank	0,000 %	0	10 000 000	Löst
Swedbank	0,000 %	0	9 500 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		32 000 000	32 375 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000 000	-22 375 000	
		20 000 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 500 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 078 947	36 078 947

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	91 600	90 000
Sociala avgifter	28 781	28 278
Ränta	2 745	21 380
Avgifter och hyror	300 412	310 015
	423 538	449 673

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av 17st ytterdörrar till radhuslägenheter - Januari 2021
- Byte av fönster länga 26-32 - Januari 2021
- Byte av tak länga 10-16 - Januari-Februari 2021
- Byte av 11 st ytterdörrar, Österdagsvagen 34 och 52 - April 2021, i och med detta så är samtliga ytterdörrar i föreningen utbytta

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Jan Hajdus
Ordförande

Jimmy Björn Bergman
Ledamot

Volkan Hakan Bilyar
Ledamot

Karl Mikael Andreas Eriksson
Ledamot

Owe Björn Lundgren
Ledamot

Diana Marlena Masrouki Jensen
Ledamot

Jan Christian Skog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor