

# 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

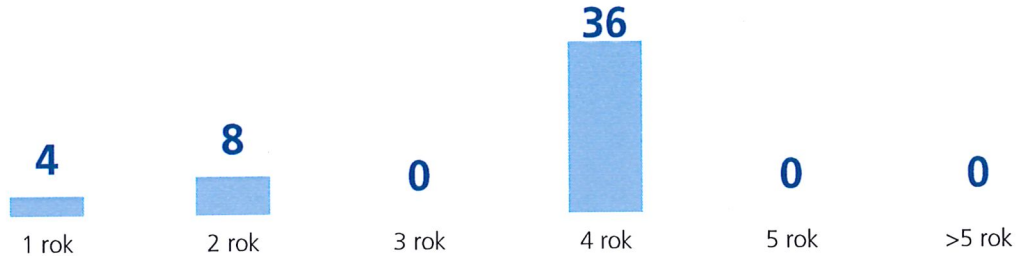
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m<sup>2</sup>, varav 4 545 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 20 m<sup>2</sup> 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
Fastighetsskötsel	SBC
Markskötsel	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

X

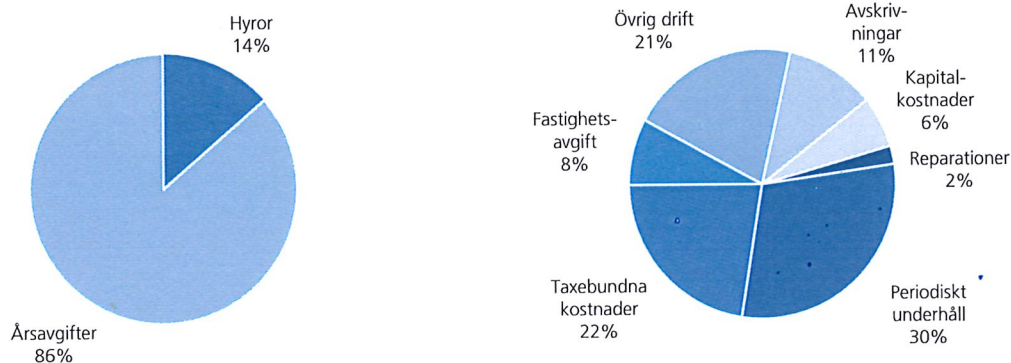
## Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 040 046</b>	<b>5 295 859</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
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
	<b>3 667 990</b>	<b>3 882 664</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
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
	<b>4 057 588</b>	<b>4 138 477</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 650 448</b>	<b>5 040 046</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-389 598</b>	<b>-255 813</b>

\*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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	698	696	698	698
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	4 275	4 275	4 275	4 275
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 116	7 199	7 310	7 422
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	11	8	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	135	140	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	57	53	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 20 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>34 759 737</b>	<b>499 000</b>	<b>-870 821</b>	<b>35 131 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 330 290	-499 000	441 151	-3 272 442
Årets resultat	-352 053	-352 053	429 670	-429 670
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 682 344</b>	<b>-851 053</b>	<b>870 821</b>	<b>-3 702 111</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>31 077 393</b>	<b>-352 053</b>	<b>0</b>	<b>31 429 447</b>

## 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	-499 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 682 343</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

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

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 658 998	3 640 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 727	7 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 665 725</b>	<b>3 648 482</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 773 269</b>	<b>-3 725 017</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-107 544</b>	<b>-76 535</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 509	-353 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 509</b>	<b>-353 135</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-352 053</b>	<b>-429 670</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-352 053</b>	<b>-429 670</b>

## Balansräkning

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

X



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 432 141	33 432 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	527 596	899 417
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 759 737</b>	<b>35 131 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 330 290	-3 272 442
Årets resultat		-352 053	-429 670
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 682 344</b>	<b>-3 702 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 077 393</b>	<b>31 429 447</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 000 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 648 042</b>	<b>23 127 538</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 725 435</b>	<b>64 556 985</b>

X

## 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
	<b>3 658 998</b>	<b>3 640 801</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 727	7 681
	<b>6 727</b>	<b>7 681</b>

X

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	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
		<b>94 907</b>	<b>190 450</b>
	<b>Reparationer</b>		
	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/lotter/skadegörelse	0	4 500
	Vattenskada	56 270	0
		<b>88 549</b>	<b>126 803</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	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
		<b>1 195 000</b>	<b>870 821</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 871	49 396
	Värme	506 632	616 273
	Vatten	255 522	260 763
	Sophämtning/renhållning	100 856	93 760
		<b>902 881</b>	<b>1 020 192</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	73 470	66 489
	Kabel-TV	176 701	178 263
		<b>250 171</b>	<b>244 752</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>319 832</b>	<b>308 408</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 851 340</b>	<b>2 761 426</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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
	Förvaltningsarvoden 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
		<b>357 920</b>	<b>401 877</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	29 723	29 028
		<b>124 323</b>	<b>122 028</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	379 882	379 882
	Förbättringar	15 063	15 063
	Markanläggning	44 742	44 742
		<b>439 686</b>	<b>439 686</b>

X



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 625 290	65 625 290
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 625 290</b>	<b>65 625 290</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 157 673	-5 717 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-439 686	-439 686
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 597 359</b>	<b>-6 157 673</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 027 931</b>	<b>59 467 617</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 728 000	44 728 000
	Taxeringsvärde mark	40 726 000	40 726 000
		<b>85 454 000</b>	<b>85 454 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 242 000	85 242 000
	Lokaler	212 000	212 000
		<b>85 454 000</b>	<b>85 454 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	18 441	18 925
	Klientmedel hos SBC	2 263 009	2 014 422
	Avräkning övrigt	4 046	5 827
		<b>2 285 497</b>	<b>2 039 174</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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
	<b>Vid årets slut</b>	<b>527 596</b>	<b>899 417</b>

X

**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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 000 000</b>	<b>32 375 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000 000	-22 375 000	
		<b>20 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	

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
	<b>423 538</b>	<b>449 673</b>

**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

X

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 30/3 2021



Jan Hajdus  
Ordförande



Jimmy Björn Bergman  
Ledamot



Volkan Hakan Bilyar  
Ledamot



Karl Mikael Andreas Eriksson  
Ledamot



Owe Björn Lundgren  
Ledamot



Diana Marlina Masrouki Jensen  
Ledamot



Jan Christian Skog  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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 2020.

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 2020 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 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 revisionssed 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Salladsåkern för år 2020 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 revisionsssed 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.

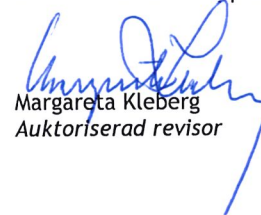
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 16 april 2021



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor