

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salladsåkern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2019 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 2021-07-27 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 Bergman	Ledamot	
Owe Björn Lundgren	Ledamot	
Diana Masrouki Jensen	Ledamot	
Christian Skog	Ledamot	
Mikael Staverud	Ledamot	
Bengt Johan Persson	Suppleant	Flyttat
Izla Babylonia Sao Pedro	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Hajdus, Owe Björn Lundgren, Diana Masrouki Jensen och Bengt Johan Persson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Larsson Henrik
Emelie Staverud
Indira Zuzic

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälby 3:1468	2005	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

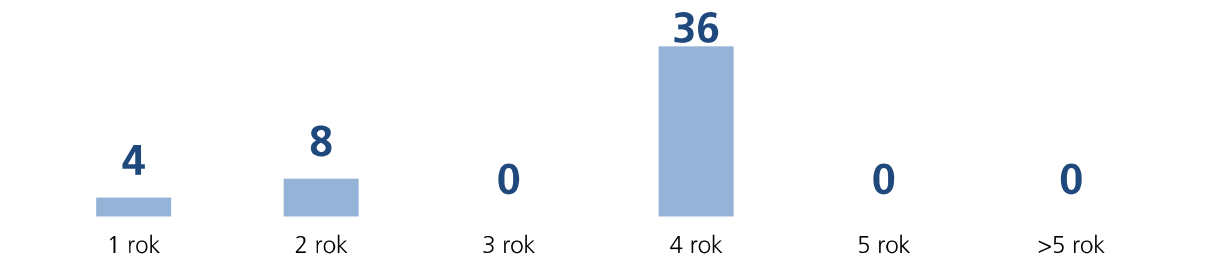
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m², varav 4 545 m² utgör boyta 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 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak längorna 54-60 samt 62-68	2022	I samband med detta så anpassas även vindsutrymmena till nuvarande standard.
Renovering av föreningens sophus	2022	Detta genomförs för att anpassa föreningens sophus enligt nuvarande krav från Järfälla kommun.
Förebyggande åtgärder vatten och VVS	2022	
Byte av tak länga 10-16	2021	
Byte av fönster länga 26-32	2021	
Byte av 17 st ytterdörrar	2021	lom detta så har samtliga radhuslägenheter nya ytterdörrar
Byte av 17 st balkong/altandörrar	2020	
Byte av tak längorna 70-76 samt 78-84	2020	
Byte av 10 st ytterdörrar	2019	Enligt tidigare besiktningsprotokoll
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	
Ny klätterställning i lekparken	2019	
Ny klätterställning till lekparken	2019	
Byte av fönster samt altandörrar länga 36-42	2019	Utvalda utifrån besiktningsprotokoll
Ny lekpark	2018	Gungor, Hinderbana samt voltstänger
Byte av 10 st 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
Fortsatt byte av fönster på föreningens fastigheter	2024	Samtliga fastigheter behöver byta fönster.
Fortsatt byte av tak på föreningens fastigheter	2024	Samtliga fastigheter behöver byta tak.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Järfälla Redovisning AB
Teknisk förvaltning	EFS AB
Fastighetsskötsel	EFS AB
Markskötsel	EFS AB
Snöröjning	EFS AB
Lägenhetsförteckning	Järfälla Redovisning AB
Kabel-TV/Bredband	Tele2
Sophämtning	Järfälla Kommun
Vatten	Järfälla Kommun
Fjärrvärme	EoN
El	EoN
Skötsel av hissar	St:Eriks Hiss
Parkering	Aimo Park

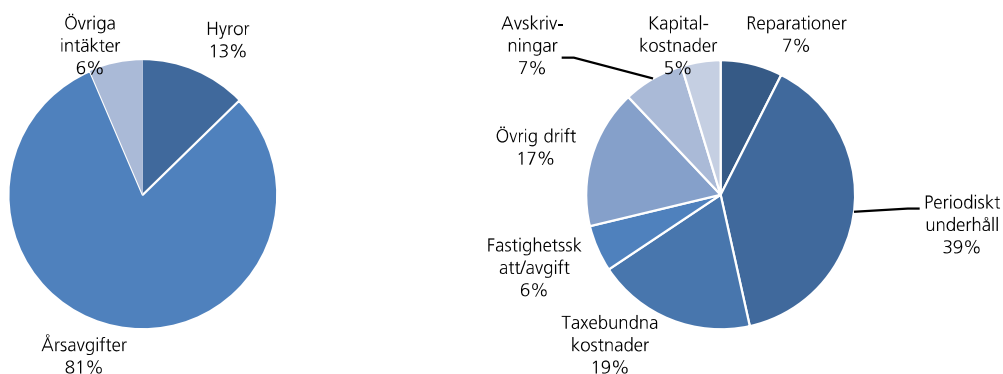
Föreningens ekonomi

- Föreningen amorterar 500 000 SEK/år

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 670 326	4 650 447
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 882 906	3 747 569
Finansiella intäkter	1 397	238
Ökning av kortfristiga skulder	45 405	7 578
	3 929 708	3 755 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 280 754	4 014 554
Finansiella kostnader	285 041	213 977
Ökning av kortfristiga fordringar	406 431	6 976
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	6 472 226	4 735 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 127 808	3 670 326
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 542 518	-980 121

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av taklängorna 54-60 och 62-68
- Renovering av föreningens båda sophus
- Installation av portkodsläsare i föreningens sophus samt portarna 34 och 52
- Omfattande vattenskada i länga 70-76
- Insatser för att förbygga samt renovera föreningens vatten- och VVS-ledningar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	698	698	696
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 053	4 275	4 275	4 275
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 893	7 005	7 116	7 199
Elkostnad/m ² totalyta	57	12	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	135	128	111	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	72	56	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	47	54	77
Soliditet (%)	47	48	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 121	-920	-352	-430
Nettoomsättning (tkr)	3 643	3 647	3 659	3 641

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	499 000	499 000	-499 000	499 000
S:a bundet eget kapital	34 731 141	499 000	-499 000	34 731 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 574 157	-499 000	-421 410	-3 653 748
Årets resultat	-2 121 178	-2 121 178	920 410	-920 410
S:a fritt eget kapital	- 6 695 335	-2 620 178	499 000	-4 574 157
S:a eget kapital	28 035 806	-2 121 178	0	30 156 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 121 178
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 075 157
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-499 000
summa balanserat resultat	-6 695 335
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	499 000
att i ny räkning överförs	-6 196 335

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 642 712	3 646 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240 194	100 981
Summa rörelseintäkter		3 882 906	3 747 569
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 731 483	-3 505 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-485 799	-384 138
Personalkostnader	Not 6	-63 472	-125 108
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-439 686	-439 686
Summa rörelsekostnader		-5 720 439	-4 454 240
RÖRELSERESULTAT		-1 837 534	-706 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 397	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 041	-213 977
Summa finansiella poster		-283 644	-213 739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 121 178	-920 410
ÅRETS RESULTAT		-2 121 178	-920 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	58 148 560	58 588 246
Summa materiella anläggningstillgångar	58 148 560	58 588 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 148 560	58 588 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 569	28 407
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	488 673	2 023 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	240 696	0
Summa kortfristiga fordringar	753 938	2 051 630
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	834 334	1 672 728
Summa kassa och bank	834 334	1 672 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 588 272	3 724 358
SUMMA TILLGÅNGAR	59 736 831	62 312 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 432 141	33 432 141
Dispositionsfond		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	499 000	499 000
Summa bundet eget kapital		34 731 141	34 731 141
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 574 157	-3 653 748
Årets resultat		-2 121 178	-920 410
Summa fritt eget kapital		-6 695 335	-4 574 157
SUMMA EGET KAPITAL		28 035 806	30 156 984
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	20 000 000
Summa långfristiga skulder		0	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 000 000	11 500 000
Leverantörsskulder		338 709	230 564
Skatteskulder		27 492	15 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	334 824	409 534
Summa kortfristiga skulder		31 701 025	12 155 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 736 831	62 312 604

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 140 725	3 140 725
Hyror bostäder	268 393	283 496
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror garage/parkering	189 440	196 553
Hyror parkering	27 125	2 800
Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
Parkering	0	12 991
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	-54	-57
	3 642 712	3 646 588

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	-1 451	4 326
Försäkringsersättning	240 696	83 019
Övriga intäkter	949	13 636
	240 194	100 981

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 384	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 191	0
	Snöröjning/sandning	113 789	65 682
	Hissbesiktning	2 825	2 750
	Myndighetstillsyn	0	38 683
	Gemensamma utrymmen	16 500	15 381
	Garage/parkering	3 250	0
	Gård	7 790	4 659
	Serviceavtal	0	4 676
	Förbrukningsmateriel	25 468	23 356
	Brandskydd	2 110	6 220
	Fordon	813	0
		175 120	161 407
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	220 000	0
	Entré/trapphus	65 750	0
	Lås	0	346
	VVS	153 764	17 467
	Värmeanläggning/undercentral	-129 328	0
	Ventilation	7 518	0
	Hiss	5 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 921
	Vattenskada	125 250	73 790
		448 204	95 524
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	455 892	83 000
	Tvättstuga	0	74 604
	Sophantering/återvinning	209 558	0
	Entré/trapphus	0	655 125
	VVS	118 392	0
	Tak	1 390 000	621 250
	Fasad	82 500	0
	Fönster	26 875	28 400
	Mark/gård/utemiljö	61 875	122 245
		2 345 092	1 584 624
	Taxebundna kostnader		
	El	262 399	56 327
	Värme	615 209	585 892
	Vatten	147 585	329 398
	Sophämtning/renhållning	120 089	107 243
		1 145 282	1 078 860
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 971	75 674
	Kabel-TV	198 352	182 727
		279 323	258 401
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	338 462	326 492
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 731 483	3 505 308

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	3 126
	Tele- och datakommunikation	2 310	2 544
	Inkassering avgift/hyra	1 117	463
	Revisionsarvode extern revisor	30 077	33 906
	Föreningskostnader	19 755	3 082
	Styrelseomkostnader	3 081	8 253
	Fritids- och trivselkostnader	6 400	1 862
	Förvaltningsarvode	281 122	288 008
	Administration	30 945	8 646
	Korttidsinventarier	8 581	1 973
	Konsultarvode	95 473	26 365
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 910
		485 799	384 138

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	95 200
	Sociala kostnader	15 172	29 908
		63 472	125 108

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	379 882	379 882
	Förbättringar	15 063	15 063
	Markanläggning	44 742	44 742
		439 686	439 686

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 625 290	65 625 290
	Utgående anskaffningsvärde	65 625 290	65 625 290
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 037 044	-6 597 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-439 686	-439 686
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 476 730	-7 037 044
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 148 560	58 588 246
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 400 000	26 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 633 000	46 168 000
	Taxeringsvärde mark	53 988 000	52 894 000
		102 621 000	99 062 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 544 000	98 850 000
	Lokaler	77 000	212 000
		102 621 000	99 062 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	32 162	25 625
	Klientmedel hos SBC	292 117	1 055 409
	Fordringar	4 621	0
	Fordringar kreditfakturor	158 415	0
	Räntekonto hos SBC	1 358	942 190
		488 673	2 023 223
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkringsersättning	240 696	0
		240 696	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	499 000	527 596
	Reservering enligt stadgar	499 000	499 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-499 000	-527 596
	Vid årets slut	499 000	499 000

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	0,660 %	10 000 000	10 000 000	2023-02-28
SEB	3,010 %	11 000 000	11 500 000	2023-02-28
SEB	0,920 %	10 000 000	10 000 000	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		31 000 000	31 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 000 000	-11 500 000	
		0	20 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 078 947	36 078 947

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
EI	7 157	0
Arvoden	58 100	92 600
Sociala avgifter	18 255	29 095
Ränta	10 995	3 105
Avgifter och hyror	240 317	284 934
Förskottsaviserat	0	-200
	334 824	409 534

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

- Fortsatt arbete med förbyggande åtgärder kring vatten och VVS
- Installation att laddstolpar till elbilar

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2023

Jan Hajdus
Ordförande

Jimmy Bergman
Ledamot

Owe Björn Lundgren
Ledamot

Diana Masrouki Jensen
Ledamot

Christian Skog
Ledamot

Mikael Staverud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 upphöra med 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 2022 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 revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 enligt digital signering

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se