

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1

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 2020 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gator, kaj, tunnel och gemensamma ytor.

Styrelsen

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Eva Dagny Eriksson | Ledamot |
| Alf Gilbert Ragnar Johansson | Ledamot |
| Bengt Egon Lindberg | Ledamot |
| Rolf Peter Mattsson | Ledamot |
| Annica Maria Elisabeth Nordmark | Ledamot |
| Björn Almer Stenqvist | Ledamot |
| Stig Reidar Björklund | Suppleant |
| Katri Helena Carlberg | Suppleant |
| Marina Jennifer Sofia Hansson | Suppleant |
| Mildred Birgitta Karbeus Lindbergh | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.



Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Agneta Fry

Kaj Lindvall

Göran Pongratz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Sicklaön 37:28 | 1998 | Nacka |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 - 2001 och består av 4 flerbostadshus.

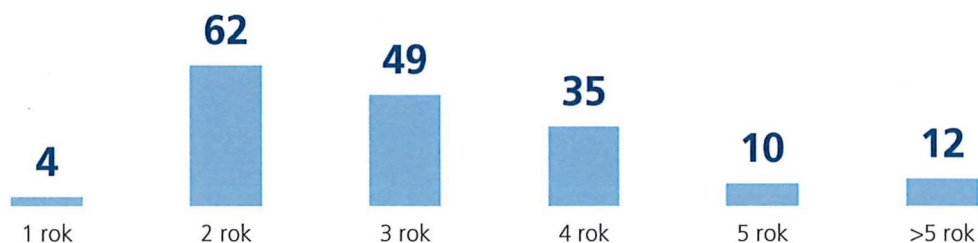
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 679 m², varav 14 654 m² utgör lägenhetsyta och 2 025 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|----------------------------|----------------------|------------|
| Butik, kontor kafé, frisör | 2 025 m ² | 2019-12-31 |

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet, föreningslokal och grovtvättstuga

A

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--------------------------------|------|
| Bytt hissmotor i Hästholmsv 33 | 2019 |
| Planerat underhåll | År |
| Fasad penthouse Bb 2 och 6 | 2020 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Tekniks förvaltning | NKG |

Föreningens ekonomi

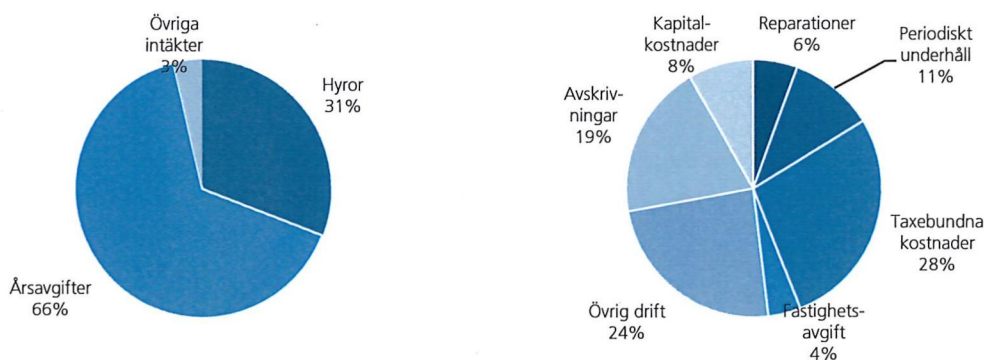
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 930 499 | 1 307 227 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 12 592 509 | 12 619 195 |
| Finansiella intäkter | 445 | 930 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 764 763 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 360 988 |
| | 13 357 717 | 12 981 113 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 7 799 070 | 7 733 095 |
| Finansiella kostnader | 906 914 | 886 511 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 738 236 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 000 000 | 3 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 3 952 604 | 0 |
| | 14 658 587 | 12 357 841 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 629 628 | 1 930 499 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -1 300 871 | 623 271 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Vi har bytt styrsystem och hissmotor i lilla hissen Hästholmsvägen 33.

Fasad har omputsats på penthouse Bageribacken 8 på grund av vattenskada.

Ny energideklaration har utförts liksom ny OVK-besiktning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 172 st
Överlåtelser under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 260

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 563 | 563 | 564 | 564 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 241 | 1 229 | 1 244 | 1 182 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 052 | 8 189 | 8 598 | 8 735 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 29 | 29 | 27 | 30 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 102 | 105 | 106 | 96 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 39 | 33 | 28 | 28 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 54 | 53 | 70 | 78 |
| Soliditet (%) | 72 | 71 | 70 | 70 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 804 | 1 789 | 1 027 | 1 453 |
| Nettoomsättning (tkr) | 12 487 | 12 396 | 12 511 | 12 329 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 654 m² bostäder och 2 025 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 | 109 010 843 | 0 | 0 | 109 010 843 |
| Upplåtelseavgifter | 180 220 536 | 0 | 0 | 180 220 536 |
| Fond för yttre underhåll | 5 461 741 | 1 068 000 | 0 | 4 393 741 |
| S:a bundet eget kapital | 294 693 120 | 1 068 000 | 0 | 293 625 120 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 7 913 247 | -1 068 000 | 1 789 227 | 7 192 021 |
| Årets resultat | 1 803 697 | 1 803 697 | -1 789 227 | 1 789 227 |
| S:a fritt eget kapital | 9 716 944 | 735 697 | 0 | 8 981 247 |
| S:a eget kapital | 304 410 064 | 1 803 697 | 0 | 302 606 367 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 1 803 697 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 8 181 248 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 068 000 |
| summa balanserat resultat | 8 916 945 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 8 916 945 |
|----------------------------------|------------------|

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

A

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 12 487 475 | 12 396 188 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 130 203 | 223 007 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 617 678 | 12 619 195 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -7 043 122 | -7 146 613 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -464 050 | -346 761 |
| Personalkostnader | Not 6 | -291 898 | -239 720 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 108 443 | -2 211 293 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 907 512 | -9 944 388 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 710 165 | 2 674 807 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 445 | 930 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -906 914 | -886 511 |
| Summa finansiella poster | | -906 469 | -885 581 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 803 697 | 1 789 227 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 803 697 | 1 789 227 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 422 535 839 | 424 569 121 |
| Inventarier | Not 9 | 309 702 | 384 862 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 422 845 541 | 424 953 984 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 422 845 541 | 424 953 984 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 514 | 23 999 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 48 049 | 113 291 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 370 908 | 1 024 775 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 422 471 | 1 162 065 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 228 711 | 35 287 |
| SBC klientmedel i SHB | | 400 917 | 1 895 212 |
| Summa kassa och bank | | 629 628 | 1 930 499 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 052 099 | 3 092 564 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 423 897 640 | 428 046 547 |

Balansräkning

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 289 231 379 | 289 231 379 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 5 461 741 | 4 393 741 |
| Summa bundet eget kapital | | 294 693 120 | 293 625 120 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 7 913 247 | 7 192 021 |
| Årets resultat | | 1 803 697 | 1 789 227 |
| Summa fritt eget kapital | | 9 716 944 | 8 981 247 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 304 410 064 | 302 606 367 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 118 000 000 | 120 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 118 000 000 | 120 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 330 365 | 309 035 |
| Skulder till kreditinstitut | | 0 | 3 000 000 |
| Skatteskulder | | 28 579 | 27 476 |
| Övriga skulder | | 186 181 | 292 293 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 942 451 | 1 811 376 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 487 576 | 5 440 180 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 423 897 640 | 428 046 547 |

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 | 200 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Inventarier | 10 år | 10 år |
| Ombyggnad | 30 år | 30 år |
| Bredband | 15 år | 15 år |
| Sopsug & passersystem | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 8 255 760 | 8 256 883 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 2 325 349 | 2 304 700 |
| Hyror lokaler | 187 000 | 183 501 |
| Hyror garage moms | 54 300 | 44 983 |
| Hyror parkering | 3 000 | 0 |
| Hyror garage | 1 305 381 | 1 344 393 |
| Hyror förråd | 16 350 | 11 000 |
| Bredbandsintäkter | 214 600 | 214 650 |
| Hyesrabatt | 0 | -112 500 |
| Elintäkter | 54 382 | 69 028 |
| Gemensamhetslokal | 0 | 200 |
| Överlåtelse/pantsättning | 12 020 | 18 022 |
| Gästlägenhet | 59 200 | 61 200 |
| Öresutjämning | 133 | 127 |
| | 12 487 475 | 12 396 188 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019 | 2018 |
|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| | Fakturerade kostnader | 49 133 | 6 472 |
| | Övriga erhållna bidrag | 0 | 125 000 |
| | Övriga intäkter | 81 070 | 91 535 |
| | | 130 203 | 223 007 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|------------------------------------|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 167 949 | 162 313 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 52 654 | 36 742 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 127 575 | 120 985 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 4 831 | 4 122 |
| | Snöröjning/sandning | 66 825 | 64 881 |
| | Städning entreprenad | 183 979 | 183 521 |
| | Städning enligt beställning | 40 617 | 18 833 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 51 310 | 57 591 |
| | Hissbesiktning | 0 | 27 369 |
| | Myndighetstillsyn | 29 160 | 0 |
| | Bevakning | 0 | 4 053 |
| | Gemensamma utrymmen | 12 557 | 479 |
| | Garage | 76 940 | 0 |
| | Gård | 9 552 | 5 039 |
| | Serviceavtal | 129 835 | 103 993 |
| | Förbrukningsmateriel | 45 670 | 11 237 |
| | Störningsjour och larm | 2 260 | 0 |
| | Brandskydd | 28 376 | 33 518 |
| | Fordon | 0 | 22 |
| | | 1 030 089 | 834 699 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 8 199 | 18 511 |
| | Brf Lägenheter | 4 700 | 0 |
| | Lokaler | 36 310 | 29 311 |
| | Tvättstuga | 4 569 | 16 566 |
| | Sophantering/återvinning | 14 929 | 6 446 |
| | Entré/trapphus | 23 466 | 42 905 |
| | Lås | 6 534 | 10 049 |
| | VVS | 64 453 | 8 611 |
| | Ventilation | 24 446 | 37 897 |
| | Elinstallationer | 18 638 | 8 095 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 2 685 | 0 |
| | Hiss | 173 007 | 160 313 |
| | Tak | 33 819 | 3 348 |
| | Fasad | 11 543 | 980 |
| | Fönster | 5 374 | 5 075 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 470 |
| | Garage/parkering | 12 384 | 12 926 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 2 239 | 1 344 |
| | Vattenskada | 148 199 | 32 667 |
| | | 595 492 | 395 513 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER Fortsättning | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 309 598 | 242 580 |
| | Entré/trapphus | 59 696 | 0 |
| | Ventilation | 55 040 | 0 |
| | Elinstallationer | 33 485 | 47 409 |
| | Hiss | 695 832 | 1 202 850 |
| | Fönster | 0 | 63 156 |
| | Garage/parkering | 0 | 254 725 |
| | | 1 153 650 | 1 810 720 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 480 035 | 483 285 |
| | Värme | 1 703 377 | 1 747 007 |
| | Vatten | 644 486 | 544 217 |
| | Sophämtning/renhållning | 174 958 | 177 231 |
| | | 3 002 856 | 2 951 740 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 165 779 | 161 786 |
| | Samfällighetsavgift | 279 219 | 217 768 |
| | Kabel-TV | 228 549 | 192 294 |
| | Bredband | 150 645 | 154 129 |
| | | 824 191 | 725 977 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 436 844 | 427 964 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 7 043 122 | 7 146 613 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 7 339 | 1 500 |
| | Medlemsinformation | 11 231 | 9 540 |
| | Tele- och datakommunikation | 39 305 | 31 823 |
| | Inkassering avgift/hyra | 9 338 | 9 025 |
| | Hysesförluster | 61 349 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 46 955 | 45 525 |
| | Föreningskostnader | 19 282 | 8 730 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 11 828 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 8 263 | 8 582 |
| | Studieverksamhet | 848 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 158 249 | 147 336 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 4 994 | 9 601 |
| | Administration | 16 780 | 37 556 |
| | Konsultarvode | 75 095 | 20 757 |
| | Föreningsavgifter | 5 022 | 4 959 |
| | | 464 050 | 346 761 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 243 300 | 205 000 |
| | Sociala kostnader | 48 598 | 34 720 |
| | | 291 898 | 239 720 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 899 734 | 1 899 734 |
| | Förbättringar | 133 549 | 133 549 |
| | Inventarier | 75 160 | 178 010 |
| | | 2 108 443 | 2 211 293 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 444 859 193 | 444 859 193 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 444 859 193 | 444 859 193 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -20 290 072 | -18 256 789 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 033 283 | -2 033 283 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -22 323 354 | -20 290 072 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 422 535 839 | 424 569 121 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 62 000 000 | 62 000 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 213 000 000 | 195 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 143 000 000 | 99 000 000 |
| | | 356 000 000 | 294 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 336 000 000 | 275 000 000 |
| | Lokaler | 20 000 000 | 19 800 000 |
| | | 356 000 000 | 294 800 000 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 3 119 255 | 3 119 255 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 3 119 255 | 3 119 255 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 734 393 | -2 556 383 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -75 160 | -178 010 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -2 809 553 | -2 734 393 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 309 702 | 384 862 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Kundfordringar | 10 714 | 10 714 |
| | Skattekonto | 465 | 465 |
| | Fordringar | 36 870 | 102 112 |
| | | 48 049 | 113 291 |
| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Försäkring | 126 650 | 123 563 |
| | Kabel-TV | 58 324 | 57 132 |
| | TV/Bredband | 21 316 | 21 495 |
| | Förvaltningsarvode | 0 | 39 562 |
| | Serviceavtal | 45 608 | 42 799 |
| | Samfällighetsavgift | 79 018 | 71 841 |
| | Gästlägenhet | 0 | 10 800 |
| | Elintäkter | 25 169 | 33 752 |
| | Fortum fjärrvärme | 0 | 623 831 |
| | Teleport/hissanläggning | 14 823 | 0 |
| | | 370 908 | 1 024 775 |
| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 4 393 741 | 3 593 741 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 068 000 | 800 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 5 461 741 | 4 393 741 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | Villkors- ändringsda g |
|-----------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|
| | | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | |
| | Nordea | 0,591 % | 28 000 000 | 28 000 000 | 2020-06-12 |
| | Nordea | 0,890 % | 34 000 000 | 34 000 000 | 2020-06-15 |
| | Nordea | 0,639 % | 25 000 000 | 25 000 000 | 2020-12-30 |
| | Nordea | 0,580 % | 31 000 000 | 33 000 000 | 2022-05-18 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 118 000 000 | 120 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 118 000 000 | 120 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 000 000 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|------------------------|-------------|-------------|
| | Fastighetsinteckningar | 162 676 000 | 162 676 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--|----------------|------------------|
| | El | 34 537 | 44 392 |
| | Värme | 169 351 | 181 372 |
| | Extern revisor | 45 000 | 43 000 |
| | Arvoden | 225 000 | 192 800 |
| | Sociala avgifter | 70 700 | 60 500 |
| | Ränta | 34 201 | 37 813 |
| | Avgifter och hyror | 363 662 | 1 251 499 |
| | | 942 451 | 1 811 376 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasader på penthouse Bageribacken 2 och 6 ska omputsas

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 12 / 4 2020



Eva Dagny Eriksson
Ledamot



Alf Gilbert Ragnar Johansson
Ledamot



Bengt Egon Lindberg
Ledamot



Rolf Peter Mattsson
Ledamot



Annica Maria Elisabeth Nordmark
Ledamot



Björn Almer Stenqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020



Torbjörn Larsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1, org. nr 769602-1646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 28 april 2020

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor