

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Salemstaden

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 2014 och 2043. Styrelsen planerar att uppdatera underhållsplanen.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Salem.

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

Styrelsen

Anna Söderström	Ordförande
Pär Hammarfeldt	Ledamot
Erik Johanson	Ledamot
Magnus Pettersson	Ledamot
Carin Stenlund	Ledamot
Eva Toll	Ledamot
Davit Tümtürk	Ledamot

Pablo Roberto Cuadra Canales Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Söderström, Pablo Roberto Cuadra Canales, Erik Johanson och Carin Stenlund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Werell
Monica Ballin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Werells Revisionsbyrå AB
Werells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Ann Berglind
Daniel Hansson
Joel Tilenius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JÄGAREN 1	2000	Salem
NYBYGGAREN 9	2000	Salem

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

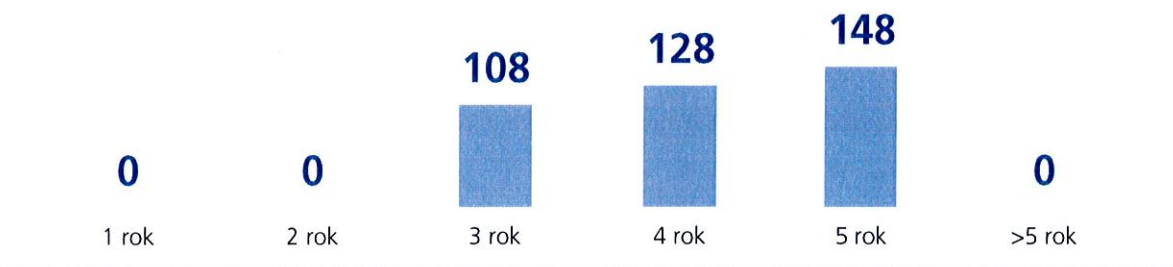
Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 384 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1967.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 41 271 m², varav 41 271 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 355 lägenheter med bostadsrätt samt 29 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kontor

h

DK
ES
CAS
OS
PH
BT

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till 3-glas fönster samtliga lägenheter	2016 - 2017	Klart
Byte av grodor 384 st	2014 - 2021	Pågående
Byte av lampor gång/cykelbana/körvägar	2014 - 2017	Klart
Byte takkupoler	2012 - 2014	Klart
Byte av stammar under husen	2011 - 2021	Pågående
Omläggning av tak bostäder	2009 - 2014	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av puts	2020	
Byte takpapp förrådslängor	2020	
Renovering av lekplatser	2020	Pågående
Rensning ventilationskanaler	2021	
Byte av entrédörrar	2022	Genomförandet kan komma att senareläggas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp kontoret	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstuga	Akelius
Snöröjning nov 2019 - april 2020	Peab & Rönninge Fastighetsservice
Hantering obetalda avgifter/hyror	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Securitas/Jourmontör	Akut felanmälan under icke kontorstid
TV och bredband gruppanslutning	ComHem
Energideklaration	WA Vilmos VA Consulting AB / REVAKO KB
Entreprenad lekplatser	Mitt i Betongen AB
Fastighetsservice	Rönninge fastighetsservice
Sandsopning och snöröjning av GC-vägar	Maskinex AB

↩

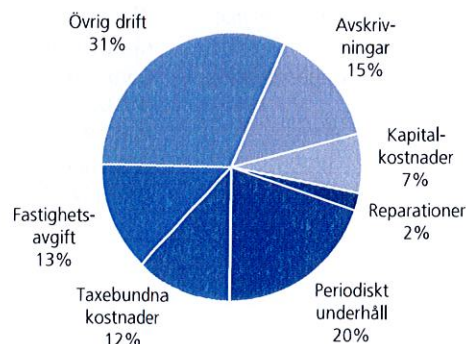
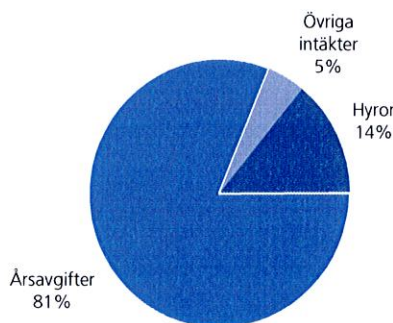
PH OS CAS ET

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 330 811	8 296 847
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	25 333 454	25 195 755
Finansiella intäkter	1 048	439
Balkongfond	15 576	15 576
Ökning av kortfristiga skulder	589 644	728 473
	25 939 722	25 940 243
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	18 233 038	15 818 209
Finansiella kostnader	1 659 856	1 619 871
Ökning av kortfristiga fordringar	298 218	68 199
Minskning av långfristiga skulder	1 150 000	1 400 000
	21 341 112	18 906 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 929 422	15 330 811
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 598 611	7 033 964

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vad gäller löpande underhåll så har arbetet med att renovera lekparkerna påbörjats. Ett antal mindre underhållsarbeten, t.ex. byte av belysningsarmaturer vid förråden, har också genomförts. Då den underhållsplan som togs fram 2014 i delar blivit inaktuell på grund av senare tagna beslut gjordes en ny bedömning av underhållsbehovet för 2020 och framåt. Även en inventering av parkeringsplatser och avtal för platserna har påbörjats och kommer att pågå under större delen av 2020.

Under hösten arbetade styrelsen med att utveckla sina interna rutiner för att effektivisera och säkerställa kvalitet i arbetet med de ärenden som styrelsen hanterar. Syftet är att skapa gemensamma processer och informationskanaler som gör att alla i styrelsen har möjlighet att arbeta med inkomna ärenden och ta beslut i frågor av löpande karaktär.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS MP ET" and "CAS RA".

Handwritten mark in blue ink, possibly a checkmark or signature.

Strax innan jul drabbades en huslänga på timmemansstigen av fuktskador orsakade av ett brustet fjärrvärmerör. Försäkringsbolaget är inkopplat i ärendet och hantering av uppkomna skador pågår.

Efter sommaren tecknade föreningen ett gruppavtal med Com Hem som gäller TV, bredband och telefoni. I avgiften och hyran ingår nu ett basutbud av dessa tjänster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 355 st
Överlåtelse under året: 21 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 567
Tillkommande medlemmar: 35
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 571

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	542	534	516
Hyror/m ² hyresrättsyta	745	732	728	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 587	3 618	3 655	3 283
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	39	38	34
Soliditet (%)	42	40	40	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 119	4 427	-24 780	-8 368
Nettoomsättning (tkr)	25 256	25 131	24 714	23 784

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 41 271 m² bostäder.

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	95 160 000	0	0	95 160 000
Upplåtelseavgifter	36 285 888	0	0	36 285 888
Fond för yttre underhåll	1 483 905	1 483 905	-1 056 000	1 056 000
S:a bundet eget kapital	132 929 793	1 483 905	-1 056 000	132 501 888
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-32 601 830	-1 483 905	5 483 028	-36 600 953
Årets resultat	2 119 011	2 119 011	-4 427 028	4 427 028
S:a ansamlad förlust	-30 482 819	635 106	1 056 000	-32 173 925
S:a eget kapital	102 446 974	2 119 011	0	100 327 963

Handwritten signatures and initials: RH, AS, ET, Cast.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 119 011
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 117 925
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 483 905
summa balanserat resultat	-30 482 819

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

1 483 905
-28 998 914

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

h

WP ET
~~CS~~ OS BX
CAS BH

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	25 256 092	25 131 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 361	64 726
Summa rörelseintäkter		25 333 454	25 195 755
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-16 809 062	-14 537 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 059 564	-917 005
Personalkostnader	Not 6	-364 412	-363 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 322 598	-3 331 086
Summa rörelsekostnader		-21 555 635	-19 149 295
RÖRELSERESULTAT		3 777 818	6 046 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 048	439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 659 856	-1 619 871
Summa finansiella poster		-1 658 808	-1 619 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 119 011	4 427 028
ÅRETS RESULTAT		2 119 011	4 427 028

~

PH MP BT
ag CS

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	223 062 174	226 363 522
Maskiner	Not 9	161 146	182 396
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		223 223 320	226 545 917
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		223 230 320	226 552 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		56 041	1 849
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	9 136 118	12 496 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	20 933	0
Summa kortfristiga fordringar		9 213 092	12 498 030
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 139 654	2 957 886
Summa kassa och bank		11 139 654	2 957 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 352 745	15 455 917
SUMMA TILLGÅNGAR		243 583 065	242 008 834

~

JA
 QS
 ET
 MP
 CAS
 RH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 445 888	131 445 888
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 483 905	1 056 000
Summa bundet eget kapital		132 929 793	132 501 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 601 830	-36 600 953
Årets resultat		2 119 011	4 427 028
Summa fritt eget kapital		-30 482 819	-32 173 925
SUMMA EGET KAPITAL		102 446 974	100 327 963
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 15	95 856	80 280
		95 856	80 280
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	120 174 696	135 924 696
Summa långfristiga skulder		120 174 696	135 924 696
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	16 000 000	1 400 000
Leverantörsskulder		1 380 654	1 698 695
Skatteskulder		764 639	453 308
Övriga skulder		111 519	148 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 608 727	1 974 973
Summa kortfristiga skulder		20 865 539	5 675 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 583 065	242 008 834

PH DX MP ET
AS ~~CS~~

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	10 år
Fasad	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Maskiner	10 år	5 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	20 581 742	20 581 742
Hyror bostäder	2 300 160	2 259 909
Hyror parkering moms	76 018	0
Hyror parkering	1 189 528	1 180 961
Hyror garage	1 864	1 864
Vattenintäkter	1 097 496	1 023 527
Kallvattenintäkter	4 932	4 610
Parkering	0	78 541
Återvunna fordringar ej moms	4 532	0
Öresutjämning	-180	-125
	25 256 092	25 131 029

~

OS
DK
ET
PH
ES
CAS

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	16 588	0
	Övriga intäkter	60 773	64 726
		77 361	64 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	1 099 740	954 938
	Fastighetskötsel beställning	9 375	18 000
	Fastighetskötsel gård beställning	36 600	40 500
	Snöröjning/sandning	1 418 202	696 795
	Städning entreprenad	36 800	37 600
	Städning enligt beställning	3 600	169 875
	Myndighetstillsyn	21 524	93 116
	Gemensamma utrymmen	0	2 339
	Sophantering	9 619	2 219
	Gård	11 207	15 125
	Serviceavtal	94 999	89 700
	Förbrukningsmateriel	75 483	99 747
	Störningsjour och larm	53 235	53 696
	Fordon	28 043	15 442
		2 898 427	2 289 092
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	2 831
	Entré/trapphus	12 843	0
	Lås	31 854	0
	Installationer	0	374
	VVS	14 047	58 865
	Värmeanläggning/undercentral	29 010	84 739
	Ventilation	10 975	7 155
	Elinstallationer	68 606	61 412
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	48 119
	Tak	0	34 425
	Fasad	0	77 625
	Fönster	0	25 369
	Balkonger/altaner	5 386	0
	Mark/gård/utemiljö	180 320	61 768
	Garage/parkering	12 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	85 018	15 698
	Vattenskada	51 482	150 302
		501 541	628 682

W

DK
MP
ET
AS
CS

Not 4 fortsättning	2019	2018
Periodiskt underhåll		
Hyseslägenheter	1 582 771	1 924 280
Gemensamma utrymmen	105 106	0
Sophantering/återvinning	38 738	0
Källare	0	15 000
VVS	800 000	711 850
Stambyte	0	381 900
Värmeanläggning	213 875	143 625
Elinstallationer	0	5 000
Huskropp utvändigt	0	7 398
Tak	44 353	0
Fasad	0	17 795
Fönster	1 039 877	346 194
Mark/gård/utemiljö	799 756	79 974
	4 624 476	3 633 016
Taxebundna kostnader		
El	359 740	338 224
Värme	13 747	13 851
Vatten	1 720 432	1 631 924
Sophämtning/renhållning	546 520	535 248
Grovsopor	104 269	38 056
	2 744 707	2 557 303
Övriga driftkostnader		
Försäkring	639 222	563 032
Självrisk	0	230 383
Markhyra/vägavgift/avgäld	187 500	150 000
Tomträttsavgäld	1 382 500	1 382 500
Kabel-TV	410 454	102 610
Bredband	329 419	843
	2 949 095	2 429 368
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	3 090 816	2 999 808
TOTALT DRIFTKOSTNADER	16 809 062	14 537 268

h

AS DX ET
160
PH
Ca 5

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 957	8 744
	Tele- och datakommunikation	26 018	18 155
	Juridiska åtgärder	66 532	19 876
	Inkassering avgift/hyra	18 700	107 466
	Hysesförluster	0	156
	Övriga förluster	2 685	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 875	36 750
	Föreningskostnader	27 249	34 203
	Styrelseomkostnader	0	272
	Fritids- och trivselkostnader	9 244	7 450
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	547 338	530 809
	Administration	51 371	38 969
	Korttidsinventarier	28 303	4 073
	Konsultarvode	221 557	86 647
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	10 705	7 293
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 030	11 800
	Övriga driftskostnader	0	3 892
		1 059 564	917 005

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	276 800	231 200
	Löner	28 200	45 200
	Sociala kostnader	63 122	87 536
	Övriga personalkostnader	-3 710	0
		364 412	363 936

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 565 239	2 565 239
	Förbättringar	736 109	736 109
	Maskiner	21 250	29 738
		3 322 598	3 331 086

Handwritten signatures and initials: JF, ET, AS, Cas, and other illegible marks.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	283 826 617	283 826 617
	Korrigerig anläggningar	137 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	283 934 117	283 826 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-57 463 095	-54 161 748
	Korrigerig anläggningar	-137 500	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 163 848	-3 301 348
	Utgående avskrivning enligt plan	-60 764 443	-57 463 095
	Planenligt restvärde vid årets slut	223 062 174	226 363 522
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	275 755 000	275 755 000
	Taxeringsvärde mark	218 880 000	218 880 000
		494 635 000	494 635 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	494 635 000	494 635 000
		494 635 000	494 635 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	382 263	382 263
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	382 263	382 263
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-199 867	-170 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 250	-29 738
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-221 117	-199 867
	Redovisat restvärde vid årets slut	161 146	182 396

DX ET
AS WPQH
CAS

h

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 949	38 949
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 949	38 949
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 949	-38 949
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 949	-38 949
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
		7 000	7 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	346 011	123 257
	Klientmedel hos SBC	8 789 768	12 372 924
	Fordringar	339	0
		9 136 118	12 496 181
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fakturerade kostnader	16 588	0
	Återbetalning från Collectum	4 345	0
		20 933	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 056 000	1 055 748
	Reservering enligt stadgar	1 483 905	1 056 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 056 000	-1 055 748
	Vid årets slut	1 483 905	1 056 000

h
DH DK
ET
AG CAS

Not 15 ÖVRIGA FONDER		2019-12-31	2018-12-31	
Balkongfond				
Vid årets början		80 280	64 704	
Årets avsättning		15 576	15 576	
Vid årets slut		95 856	80 280	

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Nordea	1,350 %	17 921 790	18 671 790	2024-04-17
Nordea	1,600 %	42 377 906	42 377 906	2022-03-21
Nordea	1,300 %	30 437 500	30 437 500	2021-06-17
Nordea	0,720 %	30 437 500	30 437 500	2023-06-21
Nordea	0,750 %	15 000 000	15 400 000	2020-05-15
Summa skulder till kreditinstitut		136 174 696	137 324 696	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 000 000	-1 400 000	
		120 174 696	135 924 696	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 129 174 696 kr.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		151 950 000	151 950 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Ränta		102 732	62 870
Avgifter och hyror		2 005 828	1 795 335
Snöröjning		94 265	116 768
Reparationer		52 544	0
Periodiskt underhåll		257 120	0
Fastighetsskötsel		96 238	0
		2 608 727	1 974 973

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer takpappen att bytas på samtliga förrådslängor. Även om arbetet är omfattande kommer det täckas av årets lagda budget. Arbetet med att renovera lekplatserna kommer att fortsätta och bedömningen är att det kommer att kunna slutföras innan året är slut.

Den underhållsplan som styrelsen arbetar utifrån kommer att jobbas om i delar och en ny prioritering av kommande underhåll kommer att göras. Bedömningen i dagsläget är dock att underhållet inte kommer påverka avgifterna i närtid.

OS DX
UP ET
Cas PH

W

Styrelsens underskrifter

RÖNNINGE den 4 / 5 2020



Anna Söderström
Ordförande



Pär Hammarfeldt
Ledamot



Erik Johanson
Ledamot



Magnus Pettersson
Ledamot



Carin Stenlund
Ledamot



Eva Toll
Ledamot



Davit Tümtürk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



Håkan Werell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge

Org. nr 716421-5365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 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 Salemstaden, Rönninge för år 2019 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 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 vårt 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.

Tumba den 13 maj 2020

Håkan Werell

Auktoriserad revisor

