





# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Saltbacken

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2030.
- 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 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Mats Uno Palmeborn	Ordförande
Lucas Pierre Göransson	Ledamot
Julia Maria Molin	Ledamot
Märta Ingrid Maria Sager	Ledamot
Lars Folke Jonas Ternell	Ledamot
M Patricia J Bielinski Jerlin	Suppleant
Frejs Revisorer AB	Revisor
Nicholas Kristoffer Nilsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Kristoffer Nilsson	Ordinarie Extern	Frejs
--------------------	------------------	-------

### Valberedning

Hans Melin  
Madeleine Åkesson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 7:4	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

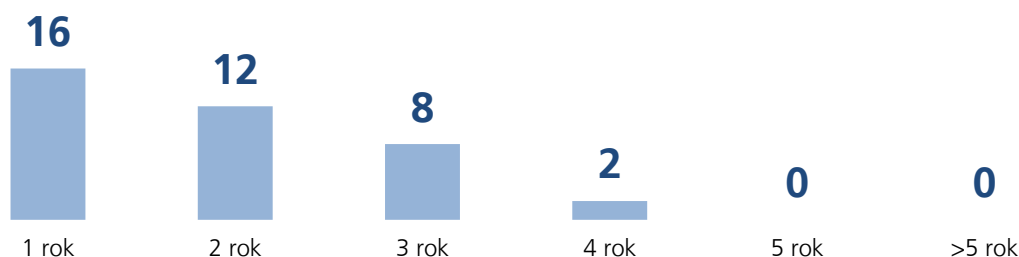
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 266 m<sup>2</sup>, varav 2 266 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
målning yttervägg mot gård	2020	slutfört
byte av läckande stuprör och utskjutande tegeltak	2020	slutfört
renovering/målning fönster	2020	
OVK	2018	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
byte av takfönster, vindslägenheter	2021	felkonstruktion
fönsterbyte (några)	2021	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

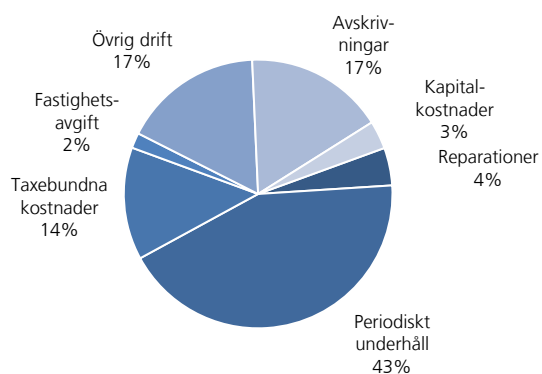
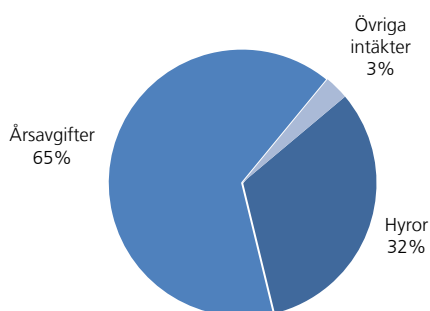
Avtal	Leverantör
Ekonomisk	SBC
Teknisk	Tjg Service

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 990 297</b>	<b>2 394 989</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 453 465	1 429 318
Finansiella intäkter	-1 046	-543
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 130
Balkongfond	3 600	7 200
Ökning av kortfristiga skulder	0	145 511
	<b>1 456 019</b>	<b>1 584 616</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 351 262	879 123
Finansiella kostnader	98 660	110 185
Ökning av kortfristiga fordringar	30 834	0
Minskning av kortfristiga skulder	134 834	0
	<b>2 615 590</b>	<b>989 308</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 830 726</b>	<b>2 990 297</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 159 571</b>	<b>595 309</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och målning av fönster samt målning av yttervägg mot gården. Spolning av alla avloppsrör har genomförts och inga akuta byten behövdes göras. Värmesystemet ses över då påfyllning av systemet ibland måste göras. Utbyte av några element har gjorts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	505	503	617	615
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 174	1 149	1 148	1 138
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 431	6 431	7 833	7 833
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	16	22	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	109	152	159
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	41	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	49	77	64
Soliditet (%)	68	68	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 491	-54	-129	-1 150
Nettoomsättning (tkr)	1 430	1 405	1 428	1 418

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 266 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	48 224 116	0	0	48 224 116
Upplåtelseavgifter	2 727 253	0	0	2 727 253
Fond för yttre underhåll	914 138	192 000	0	722 138
Balkongfond	12 600	3 600	0	9 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>51 878 107</b>	<b>195 600</b>	<b>0</b>	<b>51 682 507</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 938 582	-192 000	-53 600	-6 692 982
Årets resultat	-1 490 571	-1 490 571	53 600	-53 600
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 429 153</b>	<b>-1 682 571</b>	<b>0</b>	<b>-6 746 582</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 448 954</b>	<b>-1 486 971</b>	<b>0</b>	<b>44 935 925</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 490 571
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 746 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-192 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 429 153</b>

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

<u>914 138</u>
<b>-7 515 015</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 429 786	1 404 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 679	24 452
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 453 465</b>	<b>1 429 318</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 068 677	-702 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 577	-115 766
Personalkostnader	Not 6	-58 008	-61 106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 068	-493 067
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 844 330</b>	<b>-1 372 190</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 390 865</b>	<b>57 128</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 046	-543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 660	-110 185
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-99 706</b>	<b>-110 728</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 490 571</b>	<b>-53 600</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 490 571</b>	<b>-53 600</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 62 207 612	62 680 551
Maskiner	Not 9 0	20 129
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>62 207 612</b>	<b>62 700 679</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>62 207 612</b>	<b>62 700 679</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	360	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 449 975	2 577 672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 450 335</b>	<b>2 577 672</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	411 228	412 628
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>411 228</b>	<b>412 628</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 861 562</b>	<b>2 990 299</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>64 069 174</b>	<b>65 690 979</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 951 369	50 951 369
Fond för yttre underhåll	Not 11	914 138	722 138
Balkongfond		12 600	9 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 878 107</b>	<b>51 682 507</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 938 582	-6 692 982
Årets resultat		-1 490 571	-53 600
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 429 153</b>	<b>-6 746 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 448 954</b>	<b>44 935 925</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 323 774	5 000 000
Övriga långfristiga skulder		8 323 774	8 323 774
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 647 548</b>	<b>13 323 774</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 676 226	7 000 000
Leverantörsskulder		25 987	64 545
Skatteskulder		106 628	103 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	163 831	263 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 972 672</b>	<b>7 431 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 069 174</b>	<b>65 690 979</b>



## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Soprum/sophus	100 år	100 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	941 422	938 640
Hyror bostäder	469 570	459 720
Överlåtelse/pantsättning	5 418	4 568
Avgift andrahandsuthyrning	13 374	1 937
Öresutjämning	3	1
	<b>1 429 786</b>	<b>1 404 866</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	12 508	0
Återbäring försäkringsbolag	4 198	2 091
Övriga intäkter	6 973	22 361
	<b>23 679</b>	<b>24 452</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 004	69 504
	Fastighetsskötsel beställning	49 276	8 952
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 558
	Städning entreprenad	11 358	15 856
	Städning enligt beställning	1 638	0
	Serviceavtal	0	1 373
	Förbrukningsmateriel	10 344	1 818
	Fordon	144	0
		<b>143 764</b>	<b>100 061</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	4 200	0
	VVS	51 654	0
	Elinstallationer	3 619	0
	Tak	9 396	0
	Fönster	9 534	0
	Vattenskada	55 267	53 062
		<b>133 670</b>	<b>53 062</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Huskropp utvändigt	1 270 055	0
		<b>1 270 055</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	23 092	35 144
	Värme	228 246	247 388
	Vatten	55 692	56 680
	Sophämtning/renhållning	88 357	90 707
	Grovsopor	2 412	2 830
		<b>397 799</b>	<b>432 749</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 544	41 005
	Kabel-TV	23 543	23 048
		<b>69 087</b>	<b>64 053</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 302</b>	<b>52 326</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 068 677</b>	<b>702 251</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	11 688	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 275
	Hysesförluster	1	120
	Revisionsarvode extern revisor	12 838	12 844
	Föreningskostnader	15 816	17 197
	Förvaltningsarvode	44 892	44 196
	Administration	2 560	2 800
	Korttidsinventarier	0	5 125
	Konsultarvode	134 982	31 758
	Tidningar facklitteratur	0	451
		<b>224 577</b>	<b>115 766</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	10 708	14 606
		<b>58 008</b>	<b>61 106</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	378 974	378 974
	Förbättringar	93 965	93 965
	Maskiner	20 129	20 128
		<b>493 068</b>	<b>493 067</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 141 495	66 141 495
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 141 495</b>	<b>66 141 495</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 460 944	-2 988 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-472 939	-472 939
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 933 883</b>	<b>-3 460 944</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 207 612</b>	<b>62 680 551</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 806 455	22 806 455
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 000 000	64 000 000
		<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>



<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	100 641	100 641
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 641</b>	<b>100 641</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-80 512	-60 384
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 128	-20 128
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-100 640</b>	<b>-80 512</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>20 129</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	30 476	2
	Klientmedel hos SBC	1 419 499	2 577 670
		<b>1 449 975</b>	<b>2 577 672</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	722 138	530 138
	Reservering enligt stadgar	192 000	192 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>914 138</b>	<b>722 138</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,760 %	2 500 000	2 500 000	2021-04-28
	SEB	0,490 %	4 500 000	4 500 000	2022-09-28
	SEB	0,780 %	2 500 000	2 500 000	2022-06-28
	SEB	0,760 %	2 500 000	2 500 000	2021-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 676 226	-7 000 000	
			<b>8 323 774</b>	<b>5 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	45 500	92 000
	Sociala avgifter	14 296	28 906
	Ränta	2 678	2 958
	Avgifter och hyror	101 357	109 969
	Vattenskada	0	29 770
		<b>163 831</b>	<b>263 603</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större planerade underhållsarbeten 2021. Ev komplettering av värmesystem. Ny spolning av avloppsrören genomförs 2023 igen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

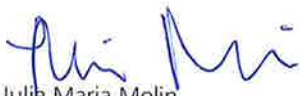
GÖTEBORG den 30/4 2021



Mats Uno Palmeborn  
Ordförande



Lucas Pierre Göransson  
Ledamot



Julia Maria Molin  
Ledamot



Märta Ingrid Maria Sager  
Ledamot



Lars Folke Jonas Ternell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021  
Frejs Revisorer AB



Kristoffer Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltbacken

Org.nr 769608-9411

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltbacken för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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**

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Saltbacken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

**Revisorers 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Göteborg den 30/4-2021

Frejs Revisorer AB



Kristoffer Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	972 000	941 422	938 000
Hyror bostäder	476 000	469 570	459 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 418	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 374	0
Öresutjämning	0	3	0
Försäkringsersättning	0	12 508	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 198	0
Övriga intäkter	0	6 973	0
	<b>1 448 000</b>	<b>1 453 465</b>	<b>1 397 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-73 000	-71 004	-72 000
Fastighetskötsel beställning	-18 000	-49 276	-14 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-20 000	-11 358	0
Städning enligt beställning	0	-1 638	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-2 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-10 344	-1 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	0	-144	0
	<b>-119 000</b>	<b>-143 764</b>	<b>-95 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-70 000
Lås	0	-4 200	0
VVS	0	-51 654	0
Elinstallationer	0	-3 619	0
Tak	0	-9 396	0
Fönster	0	-9 534	0
Vattenskada	0	-55 267	0
	<b>-90 000</b>	<b>-133 670</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Huskropp utvändigt	0	-1 270 055	0
Fönster	0	0	-1 200 000
	<b>0</b>	<b>-1 270 055</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-37 000	-23 092	-35 000
Värme	-258 000	-228 246	-243 000
Vatten	-57 000	-55 692	-64 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-88 357	-82 000
Grovsopor	-3 000	-2 412	-3 000
	<b>-450 000</b>	<b>-397 799</b>	<b>-427 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-47 000	-45 544	-43 000
Kabel-TV	-24 000	-23 543	-24 000
	<b>-71 000</b>	<b>-69 087</b>	<b>-67 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-54 302	-53 000
	<b>-54 000</b>	<b>-54 302</b>	<b>-53 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	-10 000	-11 688	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	-2 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 838	-14 000
Föreningskostnader	-18 000	-15 816	-15 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-44 892	-46 000
Administration	-2 000	-2 560	-2 000
Korttidsinventarier	-2 000	0	0
Konsultarvode	0	-134 982	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
	<b>-93 000</b>	<b>-224 577</b>	<b>-80 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-47 300	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-10 708	-15 000
	<b>-63 000</b>	<b>-58 008</b>	<b>-62 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-379 000	-378 974	-379 000
Förbättringar	-94 000	-93 965	-94 000
Maskiner	-21 000	-20 129	-21 000
	<b>-494 000</b>	<b>-493 068</b>	<b>-494 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 434 000</b>	<b>-2 844 330</b>	<b>-2 548 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>14 000</b>	<b>-1 390 865</b>	<b>-1 151 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1 046	0
Låneräntor	-103 000	-98 660	-120 000
	<b>-103 000</b>	<b>-99 706</b>	<b>-120 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-89 000</b>	<b>-1 490 571</b>	<b>-1 271 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)