



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Saltbacken



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 bostads-

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2016 och 2046.
- 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 Palmeborn	Ordförande
Anders Olof Rahim Eriksson	Ledamot
Ingrid Sager	Ledamot
Johanna Sjöberg	Ledamot
Jonas Ternell	Ledamot
Mattias Örtengren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktoria Brundin	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Viktor Bergman Talani
Hans Melin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 7:4	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

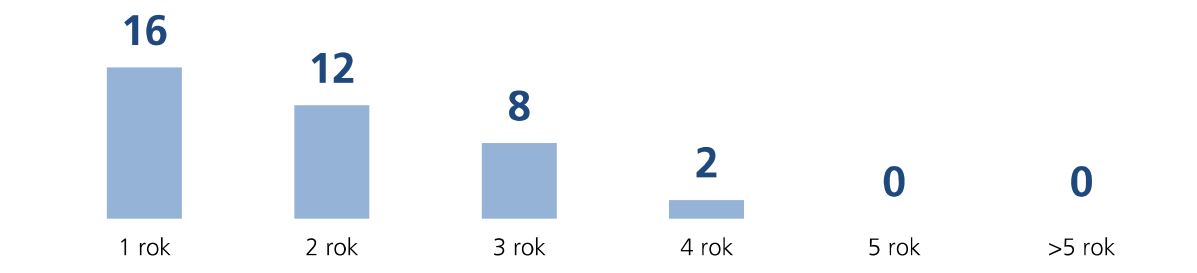
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 266 m², varav 2 266 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykel och barnvagnsutrymme

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

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 - 2022	
OVK	2018	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
fönsterbyte (några)	2021	fortsätter 2022
byte av takfönster, vindslägenheter	2022	felkonstruktion

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

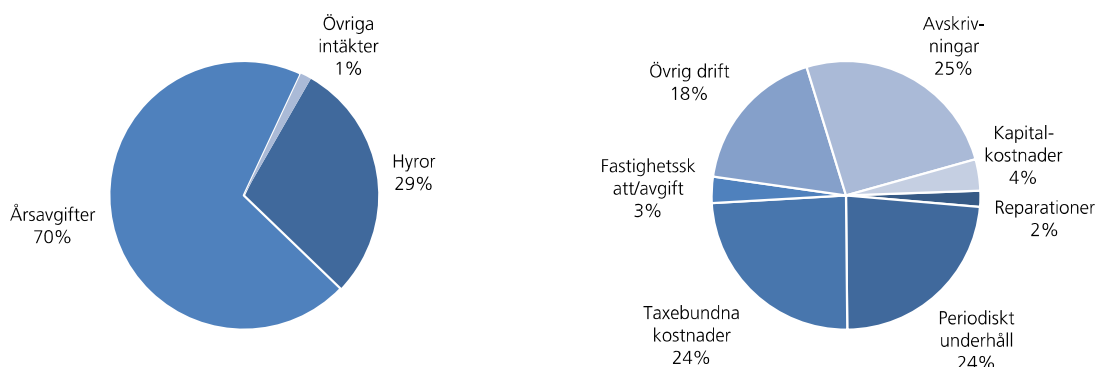
Avtal	Leverantör
Ekonomisk	SBC
Teknisk	Tjg Service

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 830 726	2 990 297
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 393 114	1 453 465
Finansiella intäkter	50	-1 046
Medlemsinsatser	1 813 067	0
Balkongfond	0	3 600
Ökning av kortfristiga skulder	25 719	0
	3 231 949	1 456 019
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 316 555	2 351 262
Finansiella kostnader	71 193	98 660
Ökning av kortfristiga fordringar	23 935	30 834
Minskning av långfristiga skulder	2 613 067	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	134 834
	4 024 750	2 615 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 037 925	1 830 726
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-792 801	-1 159 571

*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 1 459 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

Spolning av avloppsrör, byte av några fönster och fönsterkarmar, under kalla dagar i november gick proppar till värmesystemet och en lokalisering av problemet gjordes, en brandskyddskontroll av skorstenar gjordes där vi fick föreläggande om två takstegs kompletteringar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	505	503	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 006	1 174	1 149	1 148
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 002	6 431	6 431	7 833
Elkostnad/m ² totalyta	14	10	16	22
Värmekostnad/m ² totalyta	123	101	109	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	25	25	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	44	49	77
Soliditet (%)	71	68	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-468	-1 491	-54	-129
Nettoomsättning (tkr)	1 388	1 430	1 405	1 428

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 266 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	50 037 183	0	1 813 067	48 224 116
Upplåtelseavgifter	2 727 253	0	0	2 727 253
Fond för yttre underhåll	192 000	192 000	-914 138	914 138
Balkongfond	12 600	0	0	12 600
S:a bundet eget kapital	52 969 036	192 000	898 929	51 878 107
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 707 015	-192 000	-576 433	-6 938 582
Årets resultat	-467 524	-467 524	1 490 571	-1 490 571
S:a ansamlad förlust	-8 174 539	-659 524	914 138	-8 429 153
S:a eget kapital	44 794 497	-467 524	1 813 067	43 448 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-467 524
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 515 015
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 000
summa balanserat resultat	-8 174 539

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

192 000
-7 982 539

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 387 536	1 429 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 578	23 679
Summa rörelseintäkter		1 393 114	1 453 465

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 167 821	-2 068 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 548	-224 577
Personalkostnader	Not 6	-59 186	-58 008
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-472 939	-493 068
Summa rörelsekostnader		-1 789 494	-2 844 330

RÖRELSERESULTAT**-396 380 -1 390 865****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	-1 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 193	-98 660
Summa finansiella poster		-71 143	-99 706

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-467 524 -1 490 571****ÅRETS RESULTAT****-467 524 -1 490 571**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	61 734 672	62 207 612
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 734 672	62 207 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 734 672	62 207 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	360
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	682 809	1 449 975
Summa kortfristiga fordringar		682 869	1 450 335
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		409 828	411 228
Summa kassa och bank		409 828	411 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 092 696	1 861 562
SUMMA TILLGÅNGAR		62 827 369	64 069 174

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 764 436	50 951 369
Fond för yttre underhåll	Not 11	192 000	914 138
Balkongfond		12 600	12 600
Summa bundet eget kapital		52 969 036	51 878 107
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 707 015	-6 938 582
Årets resultat		-467 524	-1 490 571
Summa ansamlad förlust		-8 174 539	-8 429 153
SUMMA EGET KAPITAL		44 794 497	43 448 954
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 200 000	8 323 774
Övriga långfristiga skulder		6 510 707	8 323 774
Summa långfristiga skulder		10 710 707	16 647 548
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	3 676 226
Leverantörsskulder		35 670	25 987
Skatteskulder		109 744	106 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	176 751	163 831
Summa kortfristiga skulder		7 322 165	3 972 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 827 369	64 069 174

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	972 024	941 422
Hyror bostäder	402 416	469 570
Överlåtelse/pantsättning	10 706	5 418
Avgift andrahandsuthyrning	2 380	13 374
Öresutjämning	10	3
	1 387 536	1 429 786

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	12 508
Återbäring försäkringsbolag	4 366	4 198
Övriga intäkter	1 212	6 973
	5 578	23 679

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 455	71 004
	Fastighetsskötsel beställning	14 931	49 276
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 571	0
	Städning entreprenad	16 518	11 358
	Städning enligt beställning	0	1 638
	Förbrukningsmateriel	271	10 344
	Brandskydd	3 051	0
	Fordon	436	144
		116 231	143 764
	Reparationer		
	Entré/trapphus	987	0
	Lås	1 400	4 200
	VVS	25 234	51 654
	Elinstallationer	606	3 619
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 515	0
	Tak	0	9 396
	Fönster	0	9 534
	Skador/klotter/skadegörelse	1 625	0
	Vattenskada	0	55 267
		36 366	133 670
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	0	1 270 055
	Fönster	438 125	0
		438 125	1 270 055
	Taxebundna kostnader		
	El	32 739	23 092
	Värme	277 875	228 246
	Vatten	49 377	55 692
	Sophämtning/renhållning	90 530	88 357
	Grovsopor	0	2 412
		450 521	397 799
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 906	45 544
	Kabel-TV	24 230	23 543
		71 136	69 087
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 442	54 302
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 167 821	2 068 677

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	0	11 688
	Inkassering avgift/hyra	2 579	1 800
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 281	12 838
	Föreningskostnader	12 053	15 816
	Studieverksamhet	1 000	0
	Förvaltningsarvode	45 848	44 892
	Administration	4 048	2 560
	Konsultarvode	7 875	134 982
	Föreningsavgifter	864	0
		89 548	224 577

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	11 586	10 708
		59 186	58 008
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	378 974	378 974
	Förbättringar	93 965	93 965
	Maskiner	0	20 129
		472 939	493 068
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 141 495	66 141 495
	Utgående anskaffningsvärde	66 141 495	66 141 495
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 933 883	-3 460 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-472 939	-472 939
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 406 823	-3 933 883
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 734 672	62 207 612
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 806 455	22 806 455
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		64 000 000	64 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	64 000 000
		64 000 000	64 000 000

Not 9 MASKINER		2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		100 641	100 641
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		100 641	100 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-100 641	-80 512
Årets avskrivningar enligt plan		0	-20 128
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-100 641	-100 641
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		54 711	30 476
Klientmedel hos SBC		382 048	1 419 499
Räntekonto hos SBC		246 050	0
		682 809	1 449 975

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		914 138	722 138
Reservering enligt stadgar		192 000	192 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-914 138	0
Vid årets slut		192 000	914 138

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB	0,600 %	1 700 000	2 500 000	2023-04-28
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	0,600 %	2 500 000	2 500 000	2023-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		11 200 000	12 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	-3 676 226	
		4 200 000	8 323 774	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 200 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	45 502	45 500
	Sociala avgifter	14 296	14 296
	Ränta	2 109	2 678
	Avgifter och hyror	114 844	101 357
		176 751	163 831

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt tryckkärl till värmesystemet ska installeras, fortsatt några fönsterbyten, ny digital informationssida installeras till alla medlemmar, brandskyddstillsyn av befintliga godkända kakelugnar ska genomföras. Vi kommer antagligen att anslutas till ett hållbarhetsprojekt via Stena recycling.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Mats Palmeborn
Ordförande

Anders Olof Rahim Eriksson
Ledamot

Ingrid Sager
Ledamot

Johanna Sjöberg
Ledamot

Jonas Ternell
Ledamot

Mattias Örtengren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Frejs Revisorer AB

Viktoria Brundin
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 2021.

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 2021-12-31 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 misstag.

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 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 Brf Saltbacken för räkenskapsåret 2021 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 *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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Viktoria Brundin
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	972 000	972 024	972 000
Hyror bostäder	404 000	402 416	476 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 706	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 380	0
Öresutjämning	0	10	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 366	0
Övriga intäkter	0	1 212	0
	1 376 000	1 393 114	1 448 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-74 000	-75 455	-73 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-14 931	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-5 571	-2 000
Städning entreprenad	-12 000	-16 518	-20 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	0	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-271	-2 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
Brandskydd	0	-3 051	-1 000
Fordon	0	-436	0
	-146 000	-116 231	-119 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-87 000	0	-90 000
Entré/trapphus	0	-987	0
Lås	0	-1 400	0
VVS	0	-25 234	0
Elinstallationer	0	-606	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 515	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 625	0
	-87 000	-36 366	-90 000
Periodiskt underhåll			
Huskropp utvändigt	190 000	0	0
Fönster	0	-438 125	0
	190 000	-438 125	0
Taxebundna kostnader			
El	-25 000	-32 739	-37 000
Värme	-238 000	-277 875	-258 000
Vatten	-56 000	-49 377	-57 000
Sophämtning/renhållning	-92 000	-90 530	-95 000
Grovsopor	-3 000	0	-3 000
	-414 000	-450 521	-450 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-46 906	-47 000
Kabel-TV	-25 000	-24 230	-24 000
	-73 000	-71 136	-71 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-59 442	-54 000
	-54 000	-59 442	-54 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 579	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-15 281	-14 000
Föreningskostnader	-16 000	-12 053	-18 000
Studieverksamhet	0	-1 000	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-45 848	-47 000
Administration	-6 000	-4 048	-2 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 000
Konsultarvode	0	-7 875	0
Föreningsavgifter	0	-864	0
	-84 000	-89 548	-93 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-47 600	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 586	-15 000
	-63 000	-59 186	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-379 000	-378 974	-379 000
Förbättringar	-94 000	-93 965	-94 000
Maskiner	0	0	-21 000
	-473 000	-472 939	-494 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 204 000	-1 793 494	-1 434 000
RÖRELSERESULTAT	172 000	-400 380	14 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	50	0
Låneräntor	-66 750	-70 931	-103 000
Räntekostnader skattekonto	0	-262	0
	-66 750	-71 143	-103 000
RESULTAT	105 250	-471 524	-89 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se