



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sälgen 7



# 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 [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Mario Ashman	Ordförande
Jonas Gårding	Ledamot
Magnus Kottenauer	Ledamot
Thereze Rosenkrantz	Ledamot

Mikael Hovemyr	Suppleant
Ann Johnson	Suppleant
Håkan Silén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Camilla Johansson	Ordinarie Intern	
Anne Laurell	Suppleant Intern	

### Valberedning

Anton Hård af Segerstad Samman kallande  
Gustav Westin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sälgen 7	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

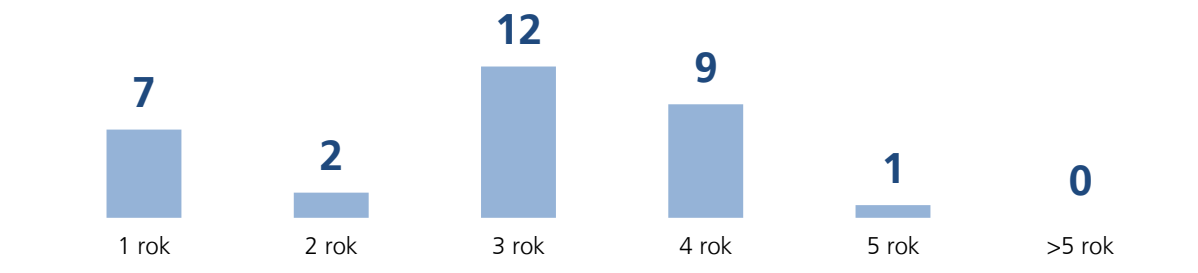
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m<sup>2</sup>, varav 2 652 m<sup>2</sup> utgör boyta och 550 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Ljudstudio	550 m <sup>2</sup>	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### **Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönsterrenovering	2020	
Hissrenovering	2016 - 2017	
Takomläggning	2015	
Gårdsrenovering	2008	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Reparation betonggolv i lokal	2022	
Fasadrenovering	2022	

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Tele2 (f d Com Hem)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB

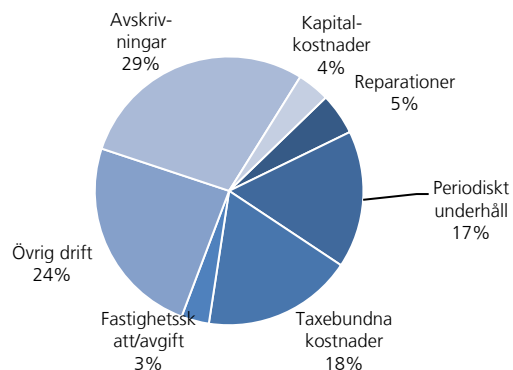
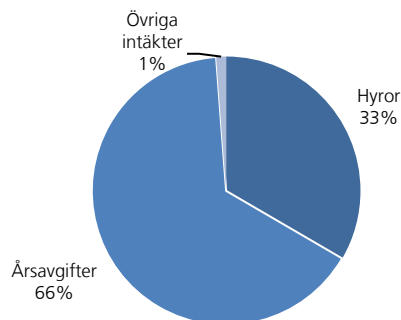
#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och gynnas av det låga ränteläget. Ett nytt fastighetslån på c:a 1-1.5 mkr planeras att tas upp under 2022 för att finansiera fasadrenoveringen och reparation av källargolvet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 264 413</b>	<b>1 241 680</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 072 471	2 068 670
Finansiella intäkter	375	648
Minskning kortfristiga fordringar	0	242 617
Ökning av kortfristiga skulder	437 441	217 950
	<b>2 510 287</b>	<b>2 529 885</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 549 207	2 127 927
Finansiella kostnader	89 238	104 224
Ökning av kortfristiga fordringar	10 219	0
Minskning av långfristiga skulder	275 000	275 000
	<b>1 923 664</b>	<b>2 507 152</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 851 036</b>	<b>1 264 413</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>586 623</b>	<b>22 734</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren målades barnvagnsgaragen på gården.

Föreningen tog hjälp av en extern konsult för att upphandla fasadrenoveringen, och den utvalda entreprenören påbörjade arbetet i november.

En vattenskada inträffade i början av augusti hos lokalhyresgästen, orsakad av ett läckande avloppsrör i deras innertak. Skadorna är åtgärdade och röret är utbytt.

En utredning påbörjades om bästa sättet att åtgärda sättningarna i golvet hos lokalhyresgästen under gården.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	511	511	511	511
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 258	1 255	1 235	1 223
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 193	3 296	3 400	3 504
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	39	52	48
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	48	46	46
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	17	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	33	34	28
Soliditet (%)	84	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-227	-860	35	-21
Nettoomsättning (tkr)	2 072	2 068	2 054	2 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 652 m<sup>2</sup> bostäder och 550 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	43 239 203	0	0	43 239 203
Upplåtelseavgifter	9 405 286	0	0	9 405 286
Kapitaltillskott	1 479 952	0	0	1 479 952
Fond för yttre underhåll	309 795	303 411	-600 000	606 384
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>54 434 236</b>	<b>303 411</b>	<b>-600 000</b>	<b>54 730 825</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-5 161 905	-303 411	-259 565	-4 598 929
Årets resultat	-227 233	-227 233	859 565	-859 565
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 389 138</b>	<b>-530 644</b>	<b>600 000</b>	<b>-5 458 494</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>49 045 097</b>	<b>-227 233</b>	<b>0</b>	<b>49 272 331</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-227 233
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 858 493
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 411
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 389 137</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

309 000
<b>-5 080 137</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 047 790	2 046 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 681	22 352
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 072 471</b>	<b>2 068 670</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 168 539	-1 800 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 444	-255 607
Personalkostnader	Not 6	-80 223	-72 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-661 634	-696 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 210 841</b>	<b>-2 824 659</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-138 370</b>	<b>-755 989</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 238	-104 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 863</b>	<b>-103 576</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-227 233</b>	<b>-859 565</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-227 233</b>	<b>-859 565</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	56 543 900	57 205 534
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 543 900</b>	<b>57 205 534</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 543 900</b>	<b>57 205 534</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 871 488	1 274 646
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 871 488</b>	<b>1 274 646</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 871 488</b>	<b>1 274 646</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 415 388</b>	<b>58 480 180</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 644 489	52 644 489
Kapitaltillskott		1 479 952	1 479 952
Fond för yttre underhåll	Not 11	309 795	606 384
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 434 236</b>	<b>54 730 825</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 161 905	-4 598 929
Årets resultat		-227 233	-859 565
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 389 138</b>	<b>-5 458 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 045 097</b>	<b>49 272 331</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 191 775	8 466 775
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 191 775</b>	<b>8 466 775</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 275 000	275 000
Leverantörsskulder		493 018	35 127
Skatteskulder		5 264	4 334
Övriga skulder		20 854	38 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	384 379	388 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 178 515</b>	<b>741 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 415 388</b>	<b>58 480 180</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	50 år, 40 år	50 år, 40 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	40 år, 10 år	40 år, 10 år
Balkonger/terass	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 355 695	1 355 695
Hyror lokaler momspliktiga	692 048	690 177
Avgift andrahandsuthyrning	0	395
Öresutjämnning	47	51
	<b>2 047 790</b>	<b>2 046 318</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	19 800	18 900
Övriga intäkter	4 881	3 452
	<b>24 681</b>	<b>22 352</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	16 049	0
	Städning entreprenad	66 378	64 627
	Städning enligt beställning	0	6 400
	Mattvätt/Hyrmattor	5 462	5 119
	Sotning	0	22 923
	Hissbesiktning	4 586	5 323
	Myndighetstillsyn	0	7 800
	Gård	7 870	1 204
	Serviceavtal	20 135	19 002
	Förbrukningsmateriel	405	1 527
		<b>120 885</b>	<b>133 925</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 595
	Lokaler	36 114	11 662
	Gemensamma utrymmen	21 844	0
	Tvättstuga	0	4 185
	Lås	2 537	2 340
	VVS	3 488	23 782
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 088
	Ventilation	6 696	0
	Elinstallationer	0	12 541
	Hiss	1 708	0
	Tak	0	2 653
	Fönster	5 322	0
	Skador/klotter/skadegörelse	37 518	0
		<b>115 226</b>	<b>59 846</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	380 103	0
	Fönster	0	1 105 660
		<b>380 103</b>	<b>1 105 660</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	177 719	125 771
	Värme	139 284	154 209
	Vatten	62 661	57 725
	Sophämtning/renhållning	35 932	30 196
		<b>415 597</b>	<b>367 900</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 014	48 954
	Kabel-TV	8 117	8 052
		<b>60 131</b>	<b>57 006</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>76 599</b>	<b>75 669</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 168 539</b>	<b>1 800 006</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 876	1 226
	Tele- och datakommunikation	759	0
	Juridiska åtgärder	0	3 381
	Inkassering avgift/hyra	1 989	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	17 617	17 401
	Föreningskostnader	9 778	713
	Förvaltningsarvode	141 226	138 429
	Administration	4 104	2 581
	Korttidsinventarier	2 895	0
	Konsultarvode	110 191	79 995
	Föreningsavgifter	4 919	5 040
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	5 040
		<b>300 444</b>	<b>255 607</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	62 000	56 141
	Sociala kostnader	18 223	16 173
		<b>80 223</b>	<b>72 314</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	299 999	299 999
	Förbättringar	361 635	396 733
		<b>661 634</b>	<b>696 732</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 458 032	66 458 032
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 458 032</b>	<b>66 458 032</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 252 499	-8 555 767
	Årets avskrivningar enligt plan	-661 634	-696 732
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 914 133</b>	<b>-9 252 499</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 543 900</b>	<b>57 205 534</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 137 000	33 137 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
		<b>101 137 000</b>	<b>101 137 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	3 137 000	3 137 000
		<b>101 137 000</b>	<b>101 137 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 055	14 055
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 055</b>	<b>14 055</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 055	-14 055
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 055</b>	<b>-14 055</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	10 233	10 233
	Klientmedel hos SBC	800 674	1 264 413
	Inkasso	3 944	0
	Fordringar kreditfakturer	6 275	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 362	0
		<b>1 871 488</b>	<b>1 274 646</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	606 384	367 086
	Reservering enligt stadgar	303 411	303 411
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-600 000	-64 113
	<b>Vid årets slut</b>	<b>309 795</b>	<b>606 384</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SEB	0,730 %	3 000 000	3 000 000	2022-06-28
	SEB	1,530 %	2 037 500	2 312 500	2023-06-28
	SEB	0,910 %	3 429 275	3 429 275	2025-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 466 775</b>	<b>8 741 775</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 275 000	-275 000	
			<b>5 191 775</b>	<b>8 466 775</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 091 775 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.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 293 000	22 293 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vatten	8 550	9 511
	Sophämtning	5 988	5 032
	Arvoden	58 582	56 141
	Sociala avgifter	18 223	16 173
	Ränta	1 538	1 605
	Avgifter och hyror	291 498	283 514
	Sotning	0	5 962
	Elinstallationer	0	10 484
		<b>384 379</b>	<b>388 422</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadreoveringen fortsätter och beräknas vara klar till sommaren 2022 enligt tidplan, trots stillastående under januari p g a covid hos entreprenören.

Styrelsen har preliminärt beslutat att åtgärda sättningarna i källargolvet genom att lyfta och stabilisera det befintliga golvet med expanderande geopolymer, till en väsentligt lägre kostnad än att riva golvet och bygga ett nytt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Mario Ashman  
Ordförande

Jonas Gårding  
Ledamot

Magnus Kottenauer  
Ledamot

Thereze Rosenkrantz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Camilla Johansson  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sälgen 7, org.nr 769603-6024

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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:

- företaget 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 överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorers professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Camilla Johansson  
Revisor

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