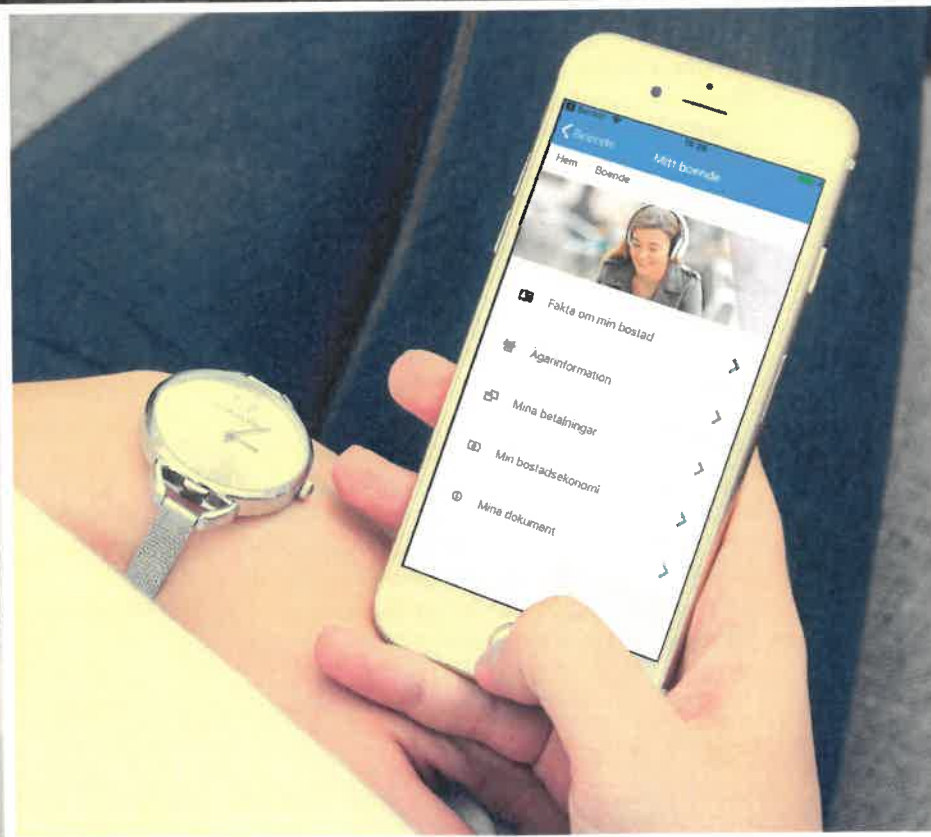




# Varsågod!

## 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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@sbcs.se](mailto:kundtjanst@sbcs.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 Salem Petersberg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Salem.

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

Föreningen är medlem i Petersbergstogens Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar Petersberg Ga4, Ga5 och Ga6 (Väg och parkering, lekområde, sopor).

##### Styrelsen

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Tobias Emanuel Axelsson            | Ordförande |
| Caroline H M Ericsson Freij        | Ledamot    |
| Åsa Cecilia Eleonor Hammar Ineheim | Ledamot    |
| Lars Joacim Rustas                 | Ledamot    |
| Tommy Lennart Steiner              | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|           |                  |            |
|-----------|------------------|------------|
| Adnin Ali | Ordinarie Extern | BoRevision |
|-----------|------------------|------------|

##### Valberedning

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Anton Lindh   | Sammanställande |
| Ann Weidensjö |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25. Extra föreningsstämma hölls 2019-04-04 med anledning av de punkter som bordlades på ordinarie föreningsstämma 2018-06-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning                     | Förvärv | Kommun |
|------------------------------------------|---------|--------|
| Petersberg 22, 23, 26, 27, 28, 29 och 30 | 2015    | Salem  |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 6 småhus. Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 120 m<sup>2</sup>, varav 2 120 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal        | Leverantör |
|--------------|------------|
| Snöröjning   | PEAB       |
| Sophantering | SRV        |
| Parkering    | P-service  |

### Föreningens ekonomi

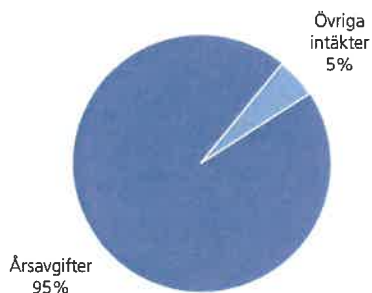
Avgiftshöjning skedde 2019-07-01 med 200kr/ lägenhet med anledning av höjd ränta på ett av föreningens lån.



| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>591 227</b>   | <b>263 502</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 045 087        | 1 005 994        |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 23 066           |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 153 388          |
|                                          | <b>1 045 087</b> | <b>1 182 448</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 369 314          | 424 608          |
| Finansiella kostnader                    | 370 035          | 353 615          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 76 500           | 76 500           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 179 374          | 0                |
|                                          | <b>995 223</b>   | <b>854 723</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>641 090</b>   | <b>591 227</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>49 864</b>    | <b>327 725</b>   |

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med den kommande samfällighetsföreningen. 2019-04-08 hölls möte på Lantmäteriet och styrelsen bildades. 2 st representanter från vardera förening i området sitter med i styrelsen för Peterbergstogens Samfällighetsförening. De kommer att ta hand om väg och parkering, lek område och sophämtning i området. Anmärkningarna från 2-årsbesiktningen har fortsatt under 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 468    | 458    | 414    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 718 | 10 754 | 10 790 |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 56     | 42     | 39     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 175    | 167    | 225    |
| Soliditet (%)                            | 67     | 67     | 67     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -187   | -264   | -409   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 993    | 971    | 877    |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 120 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 44 100 000                 | 0                        | 0                                                                      | 44 100 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 5 075 000                  | 0                        | 0                                                                      | 5 075 000                  |
| Fond för yttre underhåll       | 537 157                    | 111 745                  | 0                                                                      | 425 412                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>49 712 157</b>          | <b>111 745</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>49 600 412</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 852 748                 | -111 745                 | -264 490                                                               | -2 476 513                 |
| Årets resultat                 | -186 523                   | -186 523                 | 264 490                                                                | -264 490                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 039 271</b>          | <b>-298 268</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 741 003</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>46 672 886</b>          | <b>-186 523</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>46 859 409</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -186 523          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 741 003        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -111 745          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 039 271</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-3 039 271</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                         |       | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                          |       |                  |                  |
| Nettoomsättning                                 | Not 2 | 992 737          | 971 136          |
| Övriga rörelseintäkter                          | Not 3 | 52 350           | 34 858           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |       | <b>1 045 087</b> | <b>1 005 994</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                         |       |                  |                  |
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -245 447         | -269 831         |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -100 212         | -135 064         |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -23 655          | -19 713          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -492 261         | -492 261         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-861 575</b>  | <b>-916 869</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                          |       | <b>183 512</b>   | <b>89 125</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                       |       |                  |                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |       | -370 035         | -353 615         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |       | <b>-370 035</b>  | <b>-353 615</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        |       | <b>-186 523</b>  | <b>-264 490</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |       | <b>-186 523</b>  | <b>-264 490</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                      | 68 880 909        | 69 373 170        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>68 880 909</b> | <b>69 373 170</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>68 880 909</b> | <b>69 373 170</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 386 553           | 335 590           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>386 553</b>    | <b>335 590</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 254 871           | 255 971           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>254 871</b>    | <b>255 971</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>641 424</b>    | <b>591 561</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>69 522 334</b> | <b>69 964 731</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 49 175 000        | 49 175 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 537 157           | 425 412           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>49 712 157</b> | <b>49 600 412</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 852 748        | -2 476 513        |
| Årets resultat                                 |           | -186 523          | -264 490          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-3 039 271</b> | <b>-2 741 003</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>46 672 886</b> | <b>46 859 409</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 15 096 750        | 15 147 750        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>15 096 750</b> | <b>15 147 750</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 7 624 875         | 7 650 375         |
| Leverantörsskulder                             |           | 31 529            | 53 752            |
| Övriga skulder                                 |           | 13 855            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 82 439            | 253 445           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>7 752 698</b>  | <b>7 957 572</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>69 522 334</b> | <b>69 964 731</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.

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

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

| Avskrivningar | 2019   | 2018   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|               | 2019           | 2018           |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter   | 992 629        | 971 028        |
| Öresutjämning | 108            | 108            |
|               | <b>992 737</b> | <b>971 136</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2019          | 2018          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 22 000        | 21 500        |
| Övriga intäkter       | 30 350        | 13 358        |
|                       | <b>52 350</b> | <b>34 858</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>        | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>   |                |                |
|              | Snöröjning/sandning          | 28 258         | 54 515         |
|              | Myndighetstillsyn            | 8 100          | 0              |
|              | Gård                         | 2 149          | 0              |
|              |                              | <b>38 507</b>  | <b>54 515</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>          |                |                |
|              | Elinstallationer             | 3 689          | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö           | 0              | 1 831          |
|              |                              | <b>3 689</b>   | <b>1 831</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>  |                |                |
|              | Vatten                       | 119 091        | 88 518         |
|              | Sophämtning/renhållning      | 48 878         | 0              |
|              |                              | <b>167 969</b> | <b>88 518</b>  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b> |                |                |
|              | Försäkring                   | 35 282         | 56 509         |
|              | Samfällighetsavgift          | 0              | 158 277        |
|              | Övriga fastighetskostnader   | 0              | -89 819        |
|              |                              | <b>35 282</b>  | <b>124 967</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b> | <b>245 447</b> | <b>269 831</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 0              | 613            |
|              | Tele- och datakommunikation     | 139            | 0              |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 0              | 1 275          |
|              | Hysesförluster                  | 1              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 45 781         | 0              |
|              | Föreningskostnader              | 1 512          | 1 000          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 197          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 40 912         | 24 732         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 1 113          | 2 250          |
|              | Administration                  | 5 268          | 24 109         |
|              | Konsultarvode                   | 0              | 76 875         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 290          | 4 210          |
|              |                                 | <b>100 212</b> | <b>135 064</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 18 000        | 15 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 5 655         | 4 713         |
|              |                                          | <b>23 655</b> | <b>19 713</b> |

| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Byggnad                                       | 492 261           | 492 261           |
|               |                                               | <b>492 261</b>    | <b>492 261</b>    |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | 70 506 889        | 70 506 889        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>70 506 889</b> | <b>70 506 889</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | -1 133 719        | -641 458          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -492 261          | -492 261          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-1 625 980</b> | <b>-1 133 719</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>68 880 909</b> | <b>69 373 170</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 21 280 790        | 21 280 790        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 27 214 000        | 27 214 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 12 625 000        | 12 625 000        |
|               |                                               | <b>39 839 000</b> | <b>39 839 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|               | Bostäder                                      | 39 839 000        | 39 839 000        |
|               |                                               | <b>39 839 000</b> | <b>39 839 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                   | 334               | 334               |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 386 219           | 335 256           |
|               |                                               | <b>386 553</b>    | <b>335 590</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Vid årets början                              | 425 412           | 212 706           |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 111 745           | 105 300           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                 | 107 406           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>537 157</b>    | <b>425 412</b>    |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| SEB                                            | 1,400 %           | 7 573 875         | 7 599 375         | 2020-05-28         |
| SEB                                            | 1,970 %           | 7 573 875         | 7 599 375         | 2022-05-28         |
| SEB                                            | 1,520 %           | 7 573 875         | 7 599 375         | 2021-05-28         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>22 721 625</b> | <b>22 798 125</b> |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -7 624 875        | -7 650 375        |                    |
|                                                |                   | <b>15 096 750</b> | <b>15 147 750</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 339 125 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 932 000        | 22 932 000        |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden                   | 3 000             | 15 000            |
| Sociala avgifter          | 943               | 4 713             |
| Ränta                     | 5 255             | 5 265             |
| Avgifter och hyror        | 73 241            | 70 190            |
| Övriga upplupna kostnader | 0                 | 158 277           |
|                           | <b>82 439</b>     | <b>253 445</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extra stämma är planerad att hållas under våren 2020 med anledning av ny stadgar.

I samband med omförhandling av föreningens lån kan en justering av årsavgifterna vara nödvändig till följd av en förändrad ränta.

---

## Styrelsens underskrifter

---

RÖNNINGE den 10 / 4 2020



Tobias Emanuel Axelsson  
Ordförande



Caroline H M Ericsson Freij  
Ledamot



Åsa Cecilia Eleonor Hammar Inenheim  
Ledamot



Lars Joacim Rustas  
Ledamot



Tommy Lennart Steiner  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 - 2020



Agnin Ali  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salem Petersberg 3, org.nr. 769629-5729

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salem Petersberg 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utlöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salem Petersberg 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20/4-2020

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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!**



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)