

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltängen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. 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.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 30 juni 2019 och därefter (omval)

Thomas Ählin	Ordförande
Jonas Graff-Lönnevig	Ledamot
Jonas Kjelkerud	Ledamot
Tim Röhlicke	Ledamot

Carina Andersson	Suppleant
Sara Hedberg	Suppleant
Thomas Thuresson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden samt ett 40-tal möten med leverantörer och entreprenörer.

Revisorer

Eric Åhsberg	Auktoriserad revisor	Åhsbergs Revisionsbyrå
Anette Åhsberg	Suppleant	Åhsbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Michelle Sundelin	Hans Wallenberg
-------------------	-----------------

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-30

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 241:1	1990	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepumpar kompletterade med elpanna.

Byggnadsår och ytor

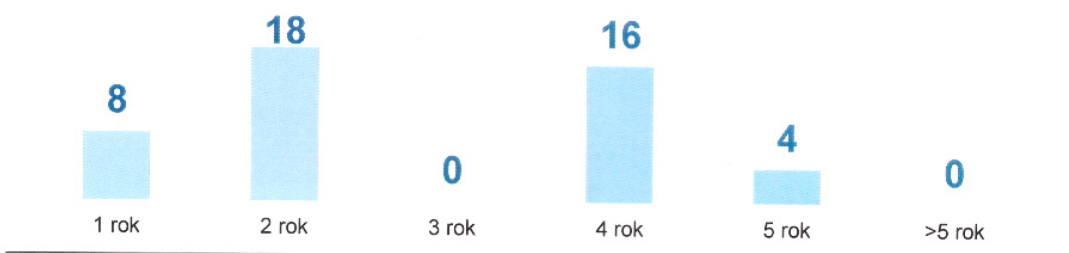
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 855 m², varav 3 855 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

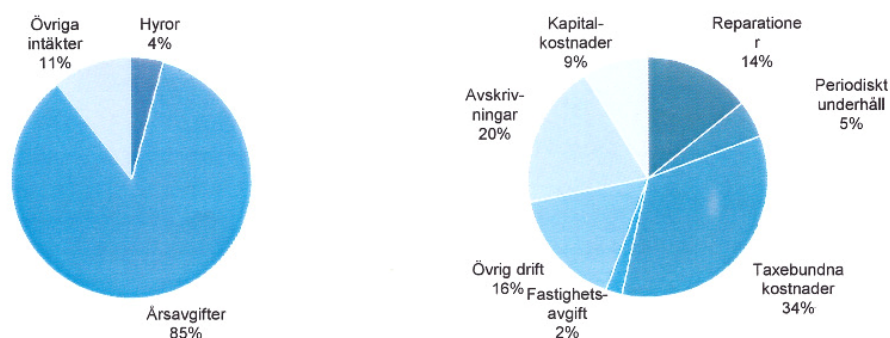
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Leverantör anlitas efter behov
Städning	Alberto's Städ KB/Berendsen Textil Service AB
Snöröjning	F:a Gösta Borgegård
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Fortum Markets AB/Nacka Energi AB
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun/Sita Sverige AB
Värmeanläggning	WIAB
Hissar	Nacka Hiss AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 265 657	4 015 195
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 745 034	2 458 753
Finansiella intäkter	151	87
Minskning kortfristiga fordringar	0	952
Ökning av kortfristiga skulder	0	136 374
	2 745 185	2 596 166
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 046 279	1 918 063
Finansiella kostnader	251 972	255 926
Ökning av materiella anläggningstillgångar	128 828	171 715
Ökning av kortfristiga fordringar	281 459	0
Minskning av kortfristiga skulder	51 116	0
	2 759 654	2 345 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 251 187	4 265 657
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-14 469	250 462

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, vilket blir 63 342 kr för 46 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal om ekonomisk förvaltning har omförhandlats med SBC till en kostnadsreduktion av ca 25.000 kr/år.

Färdigställande av trapphusrenovering i hus 11 har skett. Hus 13 renoverades föregående verksamhetsår.

Stampsolning har skett enligt intervallrekommendation av branschföreträdare.

Nya stadgar antogs enhälligt vid ordinarie föreningsstämma.

Åtgärder med anledning av vattenskador orsakad av medlemmars köksutrustning har medfört betydande merarbete för styrelsen i form av administration och projektledning.

Föreningens ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade under 2019. Avgifterna förutses vara oförändrade under 2020.

Från och med 2014 gäller en ny redovisningsmetod för upprättande av bokslut, (K2/K3 regelverket). De nya reglerna innebär att bostadsrättsföreningar ska göra avskrivningar på byggnad enligt en bestämd procentsats, för närvarande 1 %.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	606	606	606
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 696	8 696	8 696	8 696
Elkostnad/m ² totalyta	197	179	147	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	40	40	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	66	74	51
Soliditet (%)	33	33	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-105	-239	248	149
Nettoomsättning (tkr)	2 455	2 458	2 456	2 457

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 855 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	14 134 200	0	0	14 134 200
Fond för yttre underhåll	1 829 680	201 000	-211 192	1 839 872
S:a bundet eget kapital	15 963 880	201 000	-211 192	15 974 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 179 328	-201 000	-28 133	1 408 461
Årets resultat	-105 149	-105 149	239 325	-239 325
S:a fritt eget kapital	1 074 179	-306 149	211 192	1 169 136
S:a eget kapital	17 038 059	-105 149	0	17 143 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-105 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 380 328
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-201 000</u>
summa balanserat resultat	1 074 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>144 250</u>
att i ny räkning överförs	1 218 429

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 454 648	2 458 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290 386	720
Summa rörelseintäkter		2 745 034	2 458 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 856 416	-1 709 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 248	-180 897
Personalkostnader	Not 6	-61 615	-27 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 083	-524 176
Summa rörelsekostnader		-2 598 362	-2 442 239
RÖRELSERESULTAT		146 672	16 514
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 972	-255 926
Summa finansiella poster		-251 821	-255 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105 149	-239 325
ÅRETS RESULTAT		-105 149	-239 325

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	46 477 840	46 901 095
Maskiner & inventarier	Not 9	0	250 510
Summa materiella anläggningstillgångar		46 477 840	46 901 095
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 477 840	46 901 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 968	180
Övriga fordringar inkl SBC	Not 10	316 636	38 965
Klientmedel			
Summa kortfristiga fordringar		320 604	39 145
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 251 187	4 265 657
Summa kassa och bank		4 251 187	4 265 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 571 791	4 304 802
SUMMA TILLGÅNGAR		51 049 632	51 205 897



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 134 200	14 134 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 829 680	1 839 872
Summa bundet eget kapital		15 963 880	15 974 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 179 328	1 408 461
Årets resultat		-105 149	-239 325
Summa fritt eget kapital		1 074 179	1 169 136
SUMMA EGET KAPITAL		17 038 059	17 143 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	33 525 000
Summa långfristiga skulder		0	33 525 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 525 000	0
Leverantörsskulder		147 940	283 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	338 633	254 260
Summa kortfristiga skulder		34 011 573	537 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 049 632	51 205 897

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värme	20 år	20 år
Trapphusförbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	2 337 277	2 337 277
Hyror garage/parkering	117 360	117 360
Överlåtelse/pantsättning	0	3 385
Öresutjämning	10	11
	2 454 648	2 458 033

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkringsersättning vattenskada, ismaskin	279 511	0
Ersättning vattenskada, diskmaskin	10 875	720
	290 386	720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 635	0
	Snöröjning/sandning	40 933	31 819
	Städning entreprenad	48 302	42 077
	Mattvätt/Hyrmattor	14 742	14 048
	Hissbesiktning	2 876	2 771
	Gemensamma utrymmen	0	2 556
	Gård	3 995	6 989
	Serviceavtal	1 625	3 250
	Förbrukningsmateriel	26 003	7 948
	Brandskydd	6 377	600
	Fordon	328	0
		189 816	112 058
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 844	0
	Tvättstuga	3 225	0
	Sophantering/återvinning	0	7 500
	Entré/trapphus	0	130 060
	Lås	0	172
	VVS	6 837	9 523
	Värmeanläggning/undercentral	29 901	2 931
	Ventilation	0	12 500
	Elinstallationer	14 673	9 188
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 320	0
	Hiss	4 113	54 687
	Huskropp utvändigt	0	29 250
	Tak	26 275	32 000
	Fönster	0	7 875
	Garage/parkering	6 500	53 950
	Vattenskada	302 568	0
		408 256	349 636
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	146 642
	Entré/trapphus	101 750	0
	VVS	42 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	63 125
	Garage/parkering	0	1 425
		144 250	211 192
	Taxebundna kostnader		
	El	758 058	688 724
	Vatten	154 916	154 915
	Sophämtning/renhållning	60 427	50 895
		973 401	894 534
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 860	49 129
	Kabel-TV	25 491	31 938
		77 351	81 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 342	61 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 856 416	1 709 989

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	8 610	6 782
	Revisionsarvode extern revisor	24 188	48 000
	Föreningskostnader	2 760	2 398
	Styrelseomkostnader	0	45
	Fritids- och trivselkostnader	500	4 149
	Förvaltningsarvode	60 819	78 749
	Förvaltningsarvoden övriga	9 682	11 845
	Administration	9 395	9 996
	Konsultarvode	12 294	13 443
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 490
		128 248	180 897

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon fast anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	44 500	9 500
	Löner	2 200	11 300
	Sociala kostnader	14 673	6 377
	Övriga personalkostnader	242	0
		61 615	27 177

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	496 428	496 428
	Förbättringar	55 655	27 748
		552 083	524 176

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 498 388	51 326 673
	Nyanskaffningar	128 828	171 715
	Utgående anskaffningsvärde	51 627 216	51 498 388
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 597 293	-4 073 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-552 083	-524 176
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 149 376	-4 597 293
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 477 840	46 901 095
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 200 000	1 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	22 000 000
		67 000 000	57 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	57 000 000
		67 000 000	57 000 000

Not 9	MASKINER & INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	375 597	375 597
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	375 597	375 597
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-375 597	-375 597
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-375 597	-375 597
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not		2019-12-31	2018-12-31
10	ÖVRIGA FORDRINGAR		
	Skattekonto	6 527	6 527
	Skattefordran	30 598	32 438
	Fordran Försäkringsbolag	279 511	0
		316 636	38 965

Not		2019-12-31	2018-12-31
11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	1 839 872	1 883 706
	Reservering enligt stadgar	201 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-211 192	-43 834
	Vid årets slut	1 829 680	1 839 872

Not		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	0,750 %	11 525 000	11 525 000	2020-05-15
	Nordea	0,750 %	11 000 000	11 000 000	2020-05-15
	Nordea	0,750 %	11 000 000	11 000 000	2020-05-15
	Summa skulder till kreditinstitut		33 525 000	33 525 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 525 000	0	
			0	33 525 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 525 000 kr.

Not		2019-12-31	2018-12-31
13	STÄLLDA SÄKERHETER		
	Fastighetsinteckningar	37 166 000	37 166 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	80 000	35 500
	Sociala avgifter	25 136	11 154
	Ränta	23 049	23 049
	Avgifter och hyror	210 448	184 557
		338 633	254 260

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
-------------------	---

Föreningens lån omsattes i mars och är nu bundna i 4 år till en ränta av 0,98 %.
Försäkringsersättning för vattenskada under 2019 utbetalades 2020 med 618 780
kr från Länsförsäkringar. Vattenskadorna är helt åtgärdade.



Styrelsens underskrifter

NACKA den 9 / 6 - 2020



Thomas Åhlin
Ordförande



Jonas Graff-Lonnevig
Ledamot

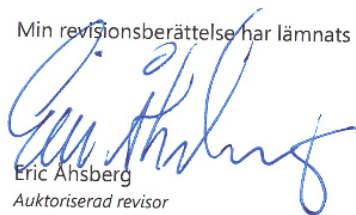


Jonas Kjelkerud
Ledamot



Tim Röhlcke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 - 2020



Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltängen, org nr 716421-1919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltängen för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 på 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 på 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 på 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

-skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

-utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

-drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

-utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saltängen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

-företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

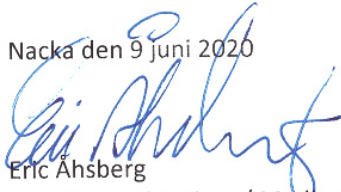
-på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 9 juni 2020



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR