

Årsredovisning 2020

Brf Saltsjöhöjden 1

Org nr 769609-4106

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Saltsjöhöjden 1, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-14.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade den 18 september 2003 fastigheten Sicklaön 37:60 i Nacka kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. I fastigheten ingår även 92 parkeringsplatser, 5 MC platser i kallgarage och nio parkeringsplatser utomhus. Tio av platserna i garaget är försedda med laddbox för elbil. 15 av platserna i garaget är genom servitut uthyrda till Brf Finnberget.

I föreningen finns en gästlägenhet och ett gästrum. Gästlägenheten är på 30 kvm och har fem sovplatser. Gästrummet har tre sovplatser. I föreningen finns även gym, hobbyrum och festlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 6 381 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Fr o m 2016 ingår bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring. Detta innebär att medlemmarna inte behöver ha detta tillägg i sin försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Samfällighet Brf Finnberget/Saltsjöhöjden 1

Föreningen är medlem i samfälligheten tillsammans med Brf Finnberget sedan bildandet den 23 maj 2005. Båda föreningarna är representerade i samfällighetens styrelse. Bostadsrättsföreningarna representeras på stämman av styrelserna från de båda föreningarna.

Gemensamhetsanläggningarna som ingår i samfälligheten är infartsgata mot "rondellen", gångväg till Finnbergsvägen via stora lekplatsen, gräsytor mellan Finnbergsvägen 66 och Finnbergsvägen 68, och belysning längs dessa vägar samt stora och lilla lekplatsen. Samfälligheten har under de två senaste åren upphandlat snöröjning för hela Finnberget för att få större volym för uppdraget och därmed förmånligare pris. Kostnaden fördelas mellan Brf Finnberget, Brf Saltsjöhöjden 1 och Finnberget Saltsjöhöjdens SFF enligt ett nyckeltal som har tagits fram gemensamt.

Gemensamhetsanläggningen Kvarnholmsvägen

Styrelsen har tillsammans med fastighetsägarna runt Kvarnholmsvägen bildat en samfällighetsförening för att sköta underhåll av en del vatten- och avloppsledningar. Ledningarna finns etablerade över Svindersvik samt ca 100 m vid Kvarnholmsvägen. Skälet till bildandet av samfälligheten är att Nacka kommun inte vill ha kvar ansvaret för ledningarna på grund av deras beskaffenhet. Beslutet att ingå i samfälligheten går ej att överklaga. Bland fastighetsägare som är med i samfälligheten kan nämnas Vasakronan, Holmenkvarnen, Finnberget, Skanska, Goldcup, mfl.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar hel fastighetsavgift för bostäderna fr o m 2015. Denna är 1429 kr per lägenhet. Föreningen betalar också fastighetsskatt för garaget med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 162 957 000 kr, varav byggnadsvärdet är 101 194 000 kr och markvärdet 61 763 000 kr. Värdeåret är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till och med den 31 dec 2021.

Avtal för fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2020 haft följande leverantörsavtal:

Hedströms fastighetsservice för fastighetsservice
PB Mark & Miljö för trädgårdsskötsel
Habitat AB för snöröjning (upphandlat via samfälligheten Brf Finnberget/Brf Saltsjöhöjden 1)
ITK AB för skötsel och underhåll av hissar
Skellefteå Kraft AB för elleveranser
Nacka Energi för elnät
ASSA Abloy Entrance Systems Sweden AB för service av garageportar
Securitas för inbrottskydd och koordinering av larm
Katarina Elektriska AB
Södermalms lås AB för nyckelservice
MiljöRenen AB för städning av gemensamma ytor
Comhem AB och Telenor för bredband, telefoni och TV
KTC för ventilation, värme och VVS
AIMO för övervakning av besöksparkering
Urbaser AB genom Nacka Vatten och Avfall AB för hämtning av hushållssopor samt
Sita AB för hämtning av övriga avfall
Stockholm Exergi för fjärrvärme

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 4 november 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 663 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med minst 25 kr/kvm bostadsyta enligt föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Edström	Ordförande
	Lisbeth Nyberg	Ekonomi
	Anna Ehn	Sekreterare/Information
	Magnus Everitt	Vice ordförande/fastigheter
	Thomas Graan	Säkerhet/nycklar
Suppleanter	Ulla-Britt Svärd	Facebook
	Harald Johansson	IT och Hemsidan
	Jacob Schildt	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisor

Hammarberg & Lindqvist Revisionsbyrå AB
Karin Hammarberg, auktoriserad revisor

Valberedning

Ulf Enestam, sammankallande
Pernilla Sundell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solceller installerade på taket på samtliga fastigheter enligt stämmobeslut.
Nya tätskikt på taken.
Ny taksäkerhet.
Gymmet uppgraderat, ny matta på golvet och utrensning av uttjänta maskiner.
4 nya platser för uppladdning av elbilar uppförda i garaget på plan 2.
I samband med att ny leverantör tecknades för trädgårdsarbeten gjordes ett omfattande upprepningsarbete för att höja standarden.

Utförda underhållsåtgärder under 2020

Stamspolning genomförd under juni månad.
Entréerna och trädgårdsmöblerna inoljade.

Gemensamma möten inom föreningen

På grund av Covid-19 pandemin har styrelsen valt att minimera antalet gemensamma möten under 2020. Föreningsstämma hölls utomhus i juni och städdag under hösten.

Planerad underhåll under 2021

Åtgärda läckage i garaget och andra utrymmen. Planerad start under vecka 17 2021.
Utbyte av defekta bräder i spaljén på plan 2 i garaget och ommålning av spaljén.
Åtgärder enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113 (108) medlemmar. Under året har 6 (11) överlåtelser genomförts med ett genomsnittligt pris per kvm på 50 330 (50 763) kr. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

**Flerårsöversikt, anges i tkr
om inget annat anges**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 505	5 335	5 333	5 298	5 335
Resultat efter finansiella poster	-763	-863	-539	-1 463	-1 031
Avskrivningar	-1 878	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860
Resultat exkl avskrivningar	1 115	997	1 320	397	829
Soliditet, %	71,87	72,85	72,70	72,29	72,31
Skuldränta, %	0,96	1,14	1,32	1,32	1,54
Lån per kvm boyta, kr	8 684	8 311	8 409	8 591	8 694
Årsavgift per kvm boyta, kr	663	663	663	663	663

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift per kvm boyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 851 000	59 599 000	1 126 102	-3 815 551	-863 138	145 897 413
Disposition av föregående års resultat:			160 000	-1 023 138	863 138	0
Årets resultat					-762 546	-762 546
Belopp vid årets utgång	89 851 000	59 599 000	1 286 102	-4 838 689	-762 546	145 134 867

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 838 689
årets förlust	-762 546
	-5 601 235
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	160 000
ianspråk tas ur underhållsfond	-257 415
i ny räkning överföres	-5 503 820
	-5 601 235

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 505 179	5 335 036
Övriga rörelseintäkter		56 450	54 340
Summa rörelseintäkter		5 561 629	5 389 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 294 213	-3 122 375
Övriga externa kostnader	4	-495 022	-553 624
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-112 473	-99 283
Avskrivningar		-1 877 649	-1 859 668
Summa rörelsekostnader		-5 779 357	-5 634 950
Rörelseresultat		-217 728	-245 574
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 818	-617 563
Summa finansiella poster		-544 818	-617 563
Resultat efter finansiella poster		-762 546	-863 137
Årets resultat		-762 546	-863 138

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

198 142 756

197 862 686

Summa materiella anläggningstillgångar

198 142 756

197 862 686

Summa anläggningstillgångar

198 142 756

197 862 686

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 790 757

1 944 637

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

277 036

277 603

Summa kortfristiga fordringar

2 067 793

2 222 240

Kassa och bank

Kassa och bank

1 732 511

196 886

Summa kassa och bank

1 732 511

196 886

Summa omsättningstillgångar

3 800 304

2 419 126

SUMMA TILLGÅNGAR

201 943 060

200 281 812

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	149 450 000	149 450 000
Fond för yttre underhåll	1 286 102	1 126 102
Summa bundet eget kapital	150 736 102	150 576 102

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 838 689	-3 815 551
Årets resultat	-762 546	-863 138
Summa fritt eget kapital	-5 601 235	-4 678 689
Summa eget kapital	145 134 867	145 897 413

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	40 042 556	52 409 861
Summa långfristiga skulder		40 042 556	52 409 861

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 367 305	620 736
Depositioner		45 500	44 000
Leverantörsskulder		166 149	164 005
Skatteskulder		366 784	347 396
Övriga skulder		8 783	7 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	811 116	790 755
Summa kortfristiga skulder		16 765 637	1 974 538

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

201 943 060 200 281 812

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-762 546	-863 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 877 649	1 859 668
Förändring skatteskuld/fordran	19 388	17 168

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 134 491 1 013 698

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-272 348	-11 915
Förändring av leverantörsskulder	2 144	-225 598
Förändring av kortfristiga skulder	14 769 568	83 900

Kassaflöde från den löpande verksamheten

15 633 855 860 085

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-12 367 305	-613 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 367 305	-613 132

Årets kassaflöde

3 266 550 246 953

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 972 322	1 725 369
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 238 872	1 972 322

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 228 332	4 228 332
Hyrer lokaler	6 000	2 000
P-plats och garage	845 314	727 192
Kabel-TV och bredband	131 400	131 400
Övriga objekt	0	1 800
Laddstolpar el-bilar	14 400	6 300
Elavgifter	279 733	238 012
	5 505 179	5 335 036

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	107 145	88 900
Trädgårdsskötsel	96 000	58 164
Städkostnader	109 680	106 420
Hyra av entrémattor	13 980	13 980
Snöröjning/sandning	31 849	58 751
Serviceavtal	57 785	46 547
Hisskostnader	39 386	28 616
Besiktningsskostnader	146 225	0
Inköp av parkeringstjänster	2 500	5 000
Gemensamhetsanläggning	347 190	318 266
Reparationer	63 605	197 300
Hissreparationer	76 126	37 840
Trädgård och utemiljö	4 417	36 736
Planerat underhåll	257 415	354 760
Fastighetsel	479 295	469 252
Uppvärmning	672 246	711 430
Avfallshantering	265 365	226 990
Försäkringskostnader	116 328	107 182
Självrisker	28 292	0
Trivselåtgärder	278	0
Kabel-tv	11 399	11 142
Bredband	143 190	133 200
Förbrukningsinventarier	133 588	25 635
Förbrukningsmaterial	90 930	86 264
	3 294 214	3 122 375

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	79 570	79 570
Fastighetsavgift	105 746	101 898
Telefoni	21 498	20 332
Hemsida	0	5 777
Porto	5 144	5 985
Föreningsgemensamma kostnader	13 974	14 006
Revisionsarvode	11 500	11 250
Ekonomisk förvaltning	105 500	117 938
Bankkostnader	3 300	3 750
Konsultarvoden	91 780	83 497
Juridisk konsultation	0	60 744
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Upprättande av energidekl	0	23 063
Kontorsmaterial	18 290	369
Övriga poster	33 536	20 303
	495 022	553 624

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	89 100	79 500
Sociala avgifter	23 373	19 783
	112 473	99 283

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 586 130	166 586 130
Inköp	2 157 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 743 850	166 586 130
Ingående avskrivningar	-12 845 444	-10 985 776
Årets avskrivningar	-1 877 649	-1 859 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 723 093	-12 845 444
Redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde	198 142 757	197 862 686
Taxeringsvärden byggnader	101 194 000	101 194 000
Taxeringsvärden mark	61 763 000	61 763 000
	162 957 000	162 957 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	184 107	169 201
Avräkningskonto förvaltare	1 348 641	1 775 436
Andra kortfristiga fordringar	258 009	0
	1 790 757	1 944 637

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband		33 300
Försäkring	120 150	105 406
Bevakning	7 335	7 020
Förvaltningsarvode	26 906	26 375
Hisskostnader	26 788	26 726
Serviceavtal	12 055	9 499
Samfällighetsavgift	80 917	66 428
Kabel-TV	2 885	2 849
	277 036	277 603

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,19	2021-10-30	14 747 049	14 897 529
Stadshypotek	0,83	2023-10-30	8 229 216	8 400 656
Stadshypotek	1,02	2024-06-30	19 464 805	19 662 417
Stadshypotek	0,94	2022-06-30	9 968 791	10 069 995
Stadshypotek	0,74	2023-09-30	3 000 000	0
			55 409 861	53 030 597

Kortfristig del av långfristig
skuld

15 367 305 620 736

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 14 747 049 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 770 736 kr (ingår i lån som förfaller)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	44 704	40 183
Styrelsearvoden	94 600	80 000
Sociala avgifter	29 723	20 000
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	57 235	49 794
Fjärrvärme	88 338	89 071
Avfallskostnader	9 600	9 456
Snöröjning, sandning	17 958	4 490
Övriga kostnader	5 690	7 288
Förutbetalda avgifter och hyror	453 268	476 758
Upplupen intäkt parkering	0	3 715
	811 116	790 755

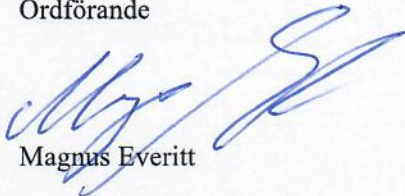
Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Nacka 2021-05-03



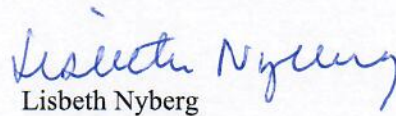
Christer Edström
Ordförande



Magnus Everitt



Anna Ehn



Lisbeth Nyberg



Thomas Graan

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöhöjden 1

Org.nr 769609-4106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöhöjden 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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, 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.

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 Brf Saltsjöhöjden 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 4 maj 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för om-

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.