



Årsredovisning 2019



Brf Saltsjöhöjden 1

Org nr 769609-4106

fastum

www.fastum.se | 90 220

Styrelsen för Brf Saltsjöhöjden 1, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 den 14 september 2019.

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 i kallgarage och nio parkeringsplatser utomhus. 15 av platserna i garaget är genom servitut uthyrda till Brf Finnberget. Av platserna utomhus är åtta besöksplatser och ett hyrs ut till boende. I föreningen finns fem MC platser. I föreningen finns en gästlägenhet och ett gästrum. Gästlägenheten är på 30 kvm och har fem sovplatser. Gästrummet har tre sovplatser.

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. Bostadsrättstillägg ingår 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 senaste åren upphandlat snöröjning för hela Finnberget för att få större volym för uppdraget. 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 ej 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, vilken är 1 377 kr per lägenhet. Föreningen betalar också fastighetsskatt för garaget med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

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 2020.

Avtal för fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2019 haft följande leverantörsavtal:

Nicator för snöröjning (upphandlat via samfälligheten Brf Finnberget/Brf Saltsjöhöjden 1)

ITK AB för skötsel och underhåll av hissar

Skellefteå Kraft AB för elleveranser

ASSA Abloy Entrance Systems Sweden AB för service av garageportar

Securitas för inbrottskydd och koordinering av larm

Katarina El AB

Södermalms lås för nyckelservice

MiljöRenen AB för städning av gemensamma ytor

Comhem AB och Bredbandsbolaget AB för bredband, telefoni och TV

KTC för ventilation, värme och VVS

Q park för kontrollavgifter

Liselotte Löf Miljö AB genom Nacka kommun för hämtning av hushållssopor samt Sita AB för hämtning av övriga avfall

Stockholm Exergi för fjärrvärme

AB Rosen Trädgårdar och Ting för skötsel av blommor och trädbeskärning

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 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Edström	Ordförande
	Lisbeth Nyberg	Ekonomi
	Anna Ehn	Sekreterare/Information
	Magnus Everitt	Vice ordförande/fastigheter
	Birgitta Store	Säkerhet/nycklar
Suppleant	Ulla-Britt Svärd	Facebook
	Harald Johansson	IT och Hemsidan
	Thomas Graan	Garage, larm

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
Carin Borg Arvidsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Implementerat fjärrövervakning av värmen i husen
JM har slutfört återfyllnad efter saneringsarbete
Bytt ut ljuskällor till LED belysning i garaget
Satt upp belysning i trappan mellan 62:an och 64:an
Implementerat process så att varje medlem kan se sin elförbrukning och påverka den
Tagit fram åtgärds paket för att komma tillrätta med in läckaget i garaget.
Solcellsstudien, tagit fram förslag på takrenovering inför eventuell solcellsinstallation.

Utförda underhållsåtgärder under 2019

Slipat och oljat in entrépartier.
Större genomgång och serviceåtgärder av hissarna.

Gemensamma möten inom föreningen Föreningen har haft följande möten:

Föreningsstämma
Adventskaffe
Höststädning

Planerade underhåll under nästkommande år

Ta in offerter för att genomföra rekommendationerna i åtgärds paketet rörande in läckaget i garaget.
Gå vidare med solcells studien
Åtgärder enligt underhållsplan

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 108 (112) medlemmar. Under året har 11 (9) överlåtelse genomförts med ett genomsnittligt pris per kvm på 50 763 (44 033) kr .Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 335	5 333	5 298	5 335	5 413
Resultat efter finansiella poster	-863	-539	-1 463	-1 031	-893
Avskrivningar	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860	-1 860
Resultat exkl avskrivningar	997	1 320	397	829	967
Soliditet, %	72,85	72,70	72,29	72,31	72,08
Skuldränta, %	1,14	1,32	1,32	1,54	2,41
Lån per kvm boyta, kr	8 311	8 409	8 591	8 694	8 868
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	1 186 616	-3 337 177	-538 888	146 760 551
Disposition av föregående års resultat:			-60 514	-478 374	538 888	0
Årets resultat					-863 138	-863 138
Belopp vid årets utgång	89 851 000	59 599 000	1 126 102	-3 815 551	-863 138	145 897 413

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 815 551
årets förlust	-863 138
	-4 678 689
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	160 000
ianspråk tas ur underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-4 838 689
	-4 678 689

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

Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 335 036	5 333 384
Övriga rörelseintäkter		54 340	34 274
Summa rörelseintäkter		5 389 376	5 367 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 122 375	-2 793 262
Övriga externa kostnader	4	-553 624	-430 359
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-99 283	-94 996
Avskrivningar		-1 859 668	-1 859 668
Summa rörelsekostnader		-5 634 950	-5 178 285
Rörelseresultat		-245 574	189 373
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 563	-728 261
Summa finansiella poster		-617 563	-728 261
Resultat efter finansiella poster		-863 137	-538 888
Årets resultat		-863 138	-538 888

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

197 862 686

199 722 354

Summa materiella anläggningstillgångar

197 862 686

199 722 354

Summa anläggningstillgångar

197 862 686

199 722 354

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 944 637

1 694 806

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

277 603

267 315

Summa kortfristiga fordringar

2 222 240

1 962 121

Kassa och bank

Kassa och bank

196 886

198 136

Summa kassa och bank

196 886

198 136

Summa omsättningstillgångar

2 419 126

2 160 257

SUMMA TILLGÅNGAR

200 281 812

201 882 611

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

149 450 000

149 450 000

Fond för yttre underhåll

1 126 102

1 186 616

Summa bundet eget kapital

150 576 102

150 636 616

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 815 551

-3 337 177

Årets resultat

-863 138

-538 888

Summa fritt eget kapital

-4 678 689

-3 876 065

Summa eget kapital

145 897 413

146 760 551

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

52 409 861

53 022 993

Summa långfristiga skulder

52 409 861

53 022 993

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

620 736

635 944

Depositioner

44 000

41 500

Leverantörsskulder

164 005

389 603

Skatteskulder

347 396

330 228

Övriga skulder

7 646

3 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

790 755

698 553

Summa kortfristiga skulder

1 974 538

2 099 067

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

200 281 812

201 882 611

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-863 138	-538 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 859 668	1 859 668
Förändring skatteskuld/fordran		15 540	-1 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 012 070	1 319 711
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	18 750
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 287	35 206
Förändring av leverantörsskulder		-225 598	58 749
Förändring av kortfristiga skulder		83 900	-281 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten		860 085	1 150 563
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-613 132	-1 135 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-613 132	-1 135 944
Årets kassaflöde		246 953	14 619
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 725 369	1 710 750
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 972 322	1 725 369

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

	2019	2018
Årsavgifter	4 228 332	4 228 332
Hyror lokaler	2 000	0
P-plats och garage	727 192	735 299
Kabel-TV och bredband	131 400	131 400
Övriga objekt	1 800	3 600
Laddstolpar el-bilar	6 300	0
Elavgifter	238 012	234 753
	5 335 036	5 333 384

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	88 900	66 100
Trädgårdsskötsel	58 164	33 220
Städkostnader	106 420	138 223
Hyra av entrémattor	13 980	13 970
Snöröjning/sandning	58 751	30 357
Serviceavtal	46 547	41 124
Hisskostnader	28 616	28 207
Inköp av parkeringstjänster	5 000	2 500
Gemensamhetsanläggning	318 266	335 968
Reparationer	197 300	75 872
Hissreparationer	37 840	54 335
Trädgård och utemiljö	36 736	54 558
Planerat underhåll	354 760	222 039
Fastighetsel	469 252	427 970
Uppvärmning	711 430	748 624
Avfallshantering	226 990	211 669
Försäkringskostnader	107 182	104 282
Trivselåtgärder	0	7 874
Kabel-tv	11 142	8 183
Bredband	133 200	133 200
Försäkringsersättningar	0	-8 750
Förbrukningsinventarier	25 635	3 505
Förbrukningsmaterial	86 264	60 232
	3 122 375	2 793 262

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	79 570	66 990
Fastighetsavgift	101 898	98 938
Telefoni	20 332	19 431
Datorkommunikation	0	9 250
Hemsida	5 777	2 367
Porto	5 985	4 333
Föreningsgemensamma kostnader	14 006	25 089
Revisionsarvode	11 250	10 338
Ekonomisk förvaltning	117 938	111 063
Bankkostnader	3 750	2 750
Konsultarvoden	83 497	3 222
Juridisk konsultation	60 744	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Upprättande av energidekl	23 063	0
Övriga poster	20 672	71 505
	553 624	430 358

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	79 500	76 500
Sociala avgifter	19 783	18 496
	99 283	94 996

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 586 130	166 586 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 586 130	166 586 130
Ingående avskrivningar	-10 985 776	-9 126 108
Årets avskrivningar	-1 859 668	-1 859 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 845 444	-10 985 776
Redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde	197 862 686	199 722 354
Taxeringsvärden byggnader	101 194 000	95 347 000
Taxeringsvärden mark	61 763 000	42 352 000
	162 957 000	137 699 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	169 201	167 573
Avräkningskonto förvaltare	1 775 436	1 527 233
	1 944 637	1 694 806

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	33 300	33 300
Försäkring	105 406	97 599
Bevakning	7 020	6 690
Förvaltningsarvode	26 375	31 906
Hisskostnader	26 726	19 649
Serviceavtal	9 499	8 933
Samfällighetsavgift	66 428	66 455
Kabel-TV	2 849	2 783
	277 603	267 315

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,19	2021-10-30	14 897 529	15 048 009
Stadshypotek	0,83	2019-10-30	8 400 656	8 572 096
Stadshypotek	1,02	2019-06-30	19 662 417	19 865 933
Stadshypotek	0,94	2019-06-30	10 069 995	10 172 899
			53 030 597	53 658 937

Kortfristig del av långfristig
skuld

620 736

635 944

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	40 183	43 904
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	20 000	20 000
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	49 794	39 745
Fjärrvärme	89 071	106 237
Avfallskostnader	9 456	9 033
Snöröjning, sandning	4 490	0
Övriga kostnader	7 288	6 675
Förutbetalda avgifter och hyror	476 758	382 959
Upplupen intäkt parkering	3 715	0
	790 755	698 553

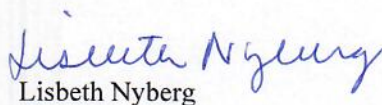
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Nacka den 23 april 2020



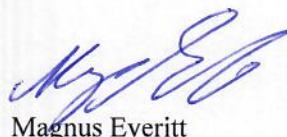
Christer Edström



Lisbeth Nyberg



Anna Ehn

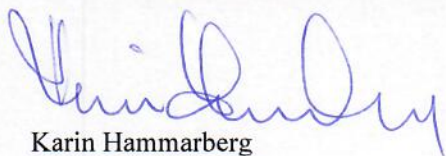


Magnus Everitt



Birgitta Store

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2020



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 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 2019-12-31 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 2019 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:

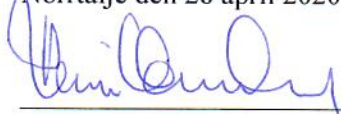
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28 april 2020



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 reavinstskatten.

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 omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

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.