



Årsredovisning 2021



Brf Saltsjöhöjden 1

Org nr 769609-4106

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Saltsjöhöjden 1, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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, gräsytorerna 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 1459 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.

Avtal för fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2021 haft följande leverantörsavtal:

- Hållbar Fastighetstjänst i Stockholm AB för fastighetservice samt snöröjning ht 2021
- PB Mark & Miljö AB för trädgårdsskötsel
- Habitat AB för snöröjning vt 2021 (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
- PreZero Recycling AB för hämtning av övriga avfall
- Stockholm Exergi för fjärrvärme
- Infometric AB insamling uppgifter om elförbrukning per lägenhet
- TKK Stockholm Scurity Install AB porttelefoner

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 2021 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

Det läckande tätskiktet ovanpå garaget åtgärdat.

Ytterväggen mot garaget frilagd och tätad för att stoppa in läckage.

Läsare installerade på 4 dörrar för att försvåra tillträdet för obehöriga till garaget.

Två nya lampor installerade i utvändiga trappan mellan 62:an och 64:an.

Trivselgrupp har bildats med målsättning att anordna aktiviteter för medlemmarna för att ytterligare öka trivsel och grannsamverkan i föreningen.

Utförda underhållsåtgärder under 2021

Byte av porttelefoner.

Byte av garageport plan 2 samt fjäderbyte på garageport till plan 1.

Fläktmotor i 62:an utbytt.

VVC pump inköpt för att förvissa oss om av vi håller tillräckligt hög temperatur på tillvattnet.

Entréerna och trädgårdsmöblerna rengjorda, slipade och inoljade.

Gemensamma möten inom föreningen

På grund av Covid-19 pandemin har styrelsen valt att minimera antalet gemensamma möten under 2021.

Föreningsstämma hölls utomhus i juni och städdag under hösten.

Glöggafton hölls utomhus i december.

Planerad underhåll/nya installationer under 2022

Åtgärda läckage i gymmet.

Obligatoriskt ventilationskontroll (OVK) skall utföras under våren.

Installation av 11 st nya laddboxar för elbilar i garaget på plan 2. Arbetet beräknas ske under våren.

Åtgärder enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 113 (113) medlemmar. Under året har 11 (6) överlåtelser genomförts med ett genomsnittligt pris per kvm på 65 053 (50 330) kr. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, anges i tkr

om inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 527	5 505	5 335	5 333	5 298
Resultat efter finansiella poster	-2 979	-763	-863	-539	-1 463
Avskrivningar	-2 075	-1 878	-1 860	-1 860	-1 860
Resultat exkl avskrivningar	-904	1 115	997	1 320	397
Soliditet, %	71,73	71,87	72,85	72,70	72,29
Skuldränta, %	0,95	0,96	1,14	1,32	1,32
Lån per kvm boyta, kr	8 557	8 684	8 311	8 409	8 591
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	1 286 102	-4 838 689	-762 546	145 134 867
Disposition av föregående års resultat:			-97 415	-665 131	762 546	0
Årets resultat					-2 979 304	-2 979 304
Belopp vid årets utgång	89 851 000	59 599 000	1 188 687	-5 503 820	-2 979 304	142 155 563

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 503 820
årets förlust	-2 979 304
	-8 483 124

behandlas så att avsättes till underhållsfond	160 000
ianspråk tas ur underhållsfond	-1 188 687
i ny räkning överföres	-7 454 437
	-8 483 124

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 527 357	5 505 179
Övriga rörelseintäkter		25 572	56 450
Summa rörelseintäkter		5 552 929	5 561 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 412 328	-3 294 213
Övriga externa kostnader	4	-396 483	-495 022
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-113 786	-112 473
Avskrivningar		-2 075 441	-1 877 649
Summa rörelsekostnader		-7 998 038	-5 779 357
Rörelseresultat		-2 445 109	-217 728
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 195	-544 818
Summa finansiella poster		-534 195	-544 818
Resultat efter finansiella poster		-2 979 304	-762 546
Årets resultat		-2 979 304	-762 546

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	196 067 316	198 142 756
Summa materiella anläggningstillgångar		196 067 316	198 142 756
Summa anläggningstillgångar		196 067 316	198 142 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 354 707	1 790 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	293 063	277 036
Summa kortfristiga fordringar		1 647 770	2 067 793
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		476 578	1 732 511
Summa kassa och bank		476 578	1 732 511
Summa omsättningstillgångar		2 124 348	3 800 304
SUMMA TILLGÅNGAR		198 191 664	201 943 060

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 450 000	149 450 000
Fond för yttre underhåll		1 188 687	1 286 102
Summa bundet eget kapital		150 638 687	150 736 102
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 503 820	-4 838 689
Årets resultat		-2 979 304	-762 546
Summa fritt eget kapital		-8 483 124	-5 601 235
Summa eget kapital		142 155 563	145 134 867
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	29 655 917	40 042 556
Summa långfristiga skulder		29 655 917	40 042 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 945 708	15 367 305
Depositioner		53 163	45 500
Leverantörsskulder		181 454	166 149
Skatteskulder		372 852	366 784
Övriga skulder		11 796	8 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	815 211	811 116
Summa kortfristiga skulder		26 380 184	16 765 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 191 664	201 943 060

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 979 304	-762 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 075 441	1 877 649
Förändring skatteskuld/fordran		6 068	19 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-897 795	1 134 491
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		238 156	-272 348
Förändring av leverantörsskulder		15 305	2 144
Förändring av kortfristiga skulder		9 593 174	14 769 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 948 840	15 633 855
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 157 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 157 720
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-10 386 639	-12 367 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 386 639	-12 367 305
Årets kassaflöde		-1 437 799	1 108 830
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 081 151	1 972 322
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 643 352	3 081 152

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

	2021	2020
Årsavgifter	4 228 332	4 228 332
Hyror lokaler	6 000	6 000
P-plats och garage	871 179	845 314
Kabel-TV och bredband	133 650	131 400
Laddstolpar el-bilar	14 400	14 400
Elavgifter	273 796	279 733
	5 527 357	5 505 179

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	158 814	107 145
Trädgårdsskötsel	113 251	96 000
Städkostnader	146 916	109 680
Hyra av entrémattor	12 815	13 980
Snöröjning/sandning	19 801	31 849
Serviceavtal	57 494	57 785
Hisskostnader	32 132	39 386
Portar	5 878	0
Besiktningkostnader	6 750	146 225
Inköp av parkeringstjänster	0	2 500
Gemensamhetsanläggning	364 162	347 190
Reparationer	236 575	63 605
Hissreparationer	23 939	76 126
Trädgård och utemiljö	4 501	4 417
Planerat underhåll	2 340 902	257 415
Fastighetsel	393 685	479 295
Uppvärmning	764 783	672 246
Avfallshantering	290 608	265 365
Försäkringskostnader	132 109	116 328
Självrisker	0	28 292
Trivselåtgärder	0	278
Kabel-tv	11 545	11 399
Bredband	146 520	143 190
Förbrukningsinventarier	6 758	133 588
Förbrukningsmaterial	142 389	90 930
	5 412 327	3 294 214

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	79 570	79 570
Fastighetsavgift	107 966	105 746
Telefoni	23 512	21 498
Hemsida	2 650	0
Porto	6 401	5 144
Föreningsgemensamma kostnader	27 220	13 974
Revisionsarvode	13 063	11 500
Ekonomisk förvaltning	107 624	105 500
Bankkostnader	3 524	3 300
Konsultarvoden	4 700	91 780
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Kontorsmaterial	0	18 290
Övriga poster	15 219	33 536
	396 483	495 022

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	89 100
Sociala avgifter	18 586	23 373
	113 786	112 473

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 743 850	166 586 130
Inköp	0	2 157 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 743 850	168 743 850
Ingående avskrivningar	-14 723 093	-12 845 444
Årets avskrivningar	-2 075 441	-1 877 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 798 534	-14 723 093
Redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde	196 067 316	198 142 757
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

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	187 933	184 107
Avräkningskonto förvaltare	1 166 774	1 348 641
Andra kortfristiga fordringar	0	258 009
	1 354 707	1 790 757

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	36 630	0
Försäkring	131 550	120 150
Bevakning	18 229	7 335
Förvaltningsarvode	28 000	26 906
Hisskostnader	0	26 788
Serviceavtal	776	12 055
Samfällighetsavgift	74 914	80 917
Kabel-TV	2 964	2 885
	293 063	277 036

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,19	2021-10-30	0	14 747 049
Stadshypotek	0,83	2023-10-30	8 057 776	8 229 216
Stadshypotek	1,02	2024-06-30	19 267 193	19 464 805
Stadshypotek	0,94	2022-06-30	9 867 587	9 968 791
Stadshypotek	0,74	2023-09-30	2 850 000	3 000 000
SBAB	0,33	2022-10-28	14 559 069	0
			54 601 625	55 409 861
Kortfristig del av långfristig skuld			24 945 708	15 367 305

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: 24 426 656 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 770 256 kr (ingår i lån som förfaller)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	14 290	44 704
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Sociala avgifter	29 912	29 723
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	52 209	57 235
Fjärrvärme	113 015	88 338
Avfallskostnader	10 086	9 600
Snöröjning, sandning	0	17 958
Övriga kostnader	0	5 690
Förutbetalda avgifter och hyror	404 427	453 268
Reparationer	49 506	0
Förbrukningsmaterial	24 691	0
Fastighetsskötsel	11 875	0
	815 211	811 116

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Nacka

Christer Edström
Ordförande

Lisbeth Nyberg

Magnus Everitt

Thomas Graan

Anna Ehn

Min revisionsberättelse har lämnats

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Saltsjöhöjden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-19 10:24:35

Dokumentet är undertecknat av:

 Thomas Nils Eskil Graan (19500201XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-18 17:57:03
 Christer Edström (19531225XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-18 11:27:21
 Magnus Everitt (19560422XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-18 11:14:59
 ANNA EHN (19750702XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-18 11:58:27
 LISBETH MARIA NYBERG (19541025XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-18 11:39:27
 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor	2022-05-19 10:24:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Saltsjöhöjden_1.pdf (307856 byte)

5805D315C9B230B86467D009DDA68503F2166291E14B9AB37E17853511F8D1DA4407637C3540647582A9
4C3AC89EA61E18C0ACB3490686762EA491A2235E74AA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 2021 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 *Revisorers 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

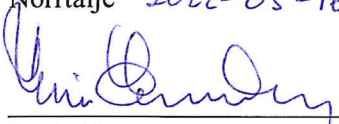
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2022-05-16


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-19 15:29:14

Dokumentet är undertecknat av:

 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor

2022-05-19 15:29:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (1588126 byte)

B038274339594024706451E21953E58D6210C21049B9F55EF99427E341CBBC14788813CB47925C5AE674
A912191D7F6342F6ACFB55BE4D075A0CFE0E7A180563

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support