



Årsredovisning 2022



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 2022. 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 2022-10-19.

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. 21 av platserna i garaget är försedda med laddbox för elbil. Av garageplatserna är 15 uthyrda till Brf Finnberget genom servitut.

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.

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 1519 kr per lägenhet. Föreningen betalar också fastighetsskatt för garaget med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 226 163 000 kr, varav byggnadsvärdet är 141 400 000 kr och markvärdet 84 763 000 kr. Värdeåret är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Avtal för fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2022 haft följande leverantörsavtal:

- Hållbar Fastighetstjänst i Stockholm AB för fastighetsservice samt snöröjning
- PB Mark & Miljö AB för trädgårdsskötsel
- KONE AB för skötsel och underhåll av hissar
- Skellefteå Kraft AB för elleveranser fram till 31/7 och därefter Fortum AB
- 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
- Tele 2 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 framtagen 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 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Edström Lisbeth Nyberg Carin Borg Arvidsson Jacob Schildt Thomas Graan	Ordförande Ekonomi Sekreterare/Information Fastigheter (avgick i febr 2023) Säkerhet/nycklar
Suppleanter	Ulla-Britt Svärd Harald Johansson Ann Törner	Facebook IT och Hemsidan Avtalsfrågor, juridik

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 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

11 st laddboxar för elbilar installerade under året.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utförd under året.
Digitalt bokningssystem av gymmet infört.
Uppdatering av stadgar i oktober.
Inventering av samtliga taggar genomförd.
I samband med beslut om budget för 2023 togs också beslut att höja månadsavgiften med 6 % från 2023-01-01.

Utförda underhållsåtgärder under 2022

Trädgårdsmöblerna rengjorda, slipade och inoljade.

Gemensamma möten inom föreningen

Föreningsstämma hölls utomhus i juni och städdag under hösten.
Bouletturnering anordnades i juni.
Glöggafton hölls utomhus i december.
Dessutom anordnade Trivselgruppen ytterligare några uppskattade möten under året.

Planerat underhåll under 2023

Byte av lysrör i samtliga hisshallar till LED-belysning.
Installera ytterligare laddboxar för elbilar i garaget.
Åtgärder enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 118 (113) medlemmar. Under året har 11 (11) överlåtelser genomförts med ett genomsnittligt pris per kvm på 60 479 (65 053) kr. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, anges i tkr om inget annat anges

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 535	5 527	5 505	5 335	5 333
Resultat efter finansiella poster	-1 014	-2 979	-763	-863	-539
Avskrivningar	-2 066	-2 075	-1 878	-1 860	-1 860
Resultat exkl avskrivningar	1 053	-904	1 115	997	1 320
Soliditet, %	71,77	71,73	71,87	72,85	72,70
Skuldränta, %	1,23	0,95	0,96	1,14	1,32
Lån per kvm boyta, kr	8 436	8 557	8 684	8 311	8 409
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.

Förändringar i 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	1 188 687	-5 503 820	-2 979 304	142 155 563
Disposition av föregående års resultat:			-1 028 687	-1 950 617	2 979 304	0
Årets resultat					-1 013 794	-1 013 794
Belopp vid årets utgång	89 851 000	59 599 000	160 000	-7 454 437	-1 013 794	141 141 769

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 454 437
årets förlust	-1 013 794
	-8 468 231

behandlas så att avsättes till underhållsfond	160 000
i ny räkning överföres	-8 628 231
	-8 468 231

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 534 961	5 527 357
Övriga rörelseintäkter		40 177	25 572
Summa rörelseintäkter		5 575 138	5 552 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 295 062	-5 412 328
Övriga externa kostnader	4	-438 524	-396 483
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-109 819	-113 786
Avskrivningar		-2 066 460	-2 075 441
Summa rörelsekostnader		-5 909 865	-7 998 038
Rörelseresultat		-334 727	-2 445 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 057	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 124	-534 195
Summa finansiella poster		-679 067	-534 195
Resultat efter finansiella poster		-1 013 794	-2 979 304
Årets resultat		-1 013 794	-2 979 304

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	194 008 120	196 067 316
Inventarier, verktyg och installationer	7	85 450	0
Summa materiella anläggningstillgångar		194 093 570	196 067 316
Summa anläggningstillgångar		194 093 570	196 067 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		821	0
Övriga fordringar	8	2 048 143	1 354 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	293 886	293 063
Summa kortfristiga fordringar		2 342 850	1 647 770
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		228 997	476 578
Summa kassa och bank		228 997	476 578
Summa omsättningstillgångar		2 571 847	2 124 348
SUMMA TILLGÅNGAR		196 665 417	198 191 664

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 450 000	149 450 000
Fond för yttre underhåll		160 000	1 188 687
Summa bundet eget kapital		149 610 000	150 638 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 454 437	-5 503 820
Årets resultat		-1 013 794	-2 979 304
Summa fritt eget kapital		-8 468 231	-8 483 124
Summa eget kapital		141 141 769	142 155 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 797 225	29 655 917
Summa långfristiga skulder		42 797 225	29 655 917
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 035 152	24 945 708
Depositioner		48 550	53 163
Leverantörsskulder		204 975	181 454
Skatteskulder		391 572	372 852
Övriga skulder		-35 906	11 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 082 080	815 211
Summa kortfristiga skulder		12 726 423	26 380 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 665 417	198 191 664

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 013 794	-2 979 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 066 460	2 075 441
Förändring skatteskuld/fordran		18 720	6 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 071 386	-897 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-821	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 045	238 156
Förändring av leverantörsskulder		23 521	15 305
Förändring av kortfristiga skulder		-13 696 001	9 593 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 615 960	8 948 840
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-92 715	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 715	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		13 141 308	-10 386 639
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 141 308	-10 386 639
Årets kassaflöde		432 633	-1 437 799
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 643 352	3 081 151
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 075 985	1 643 352

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
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 228 332	4 228 332
Hyror lokaler	4 000	6 000
P-plats och garage	887 730	871 179
Kabel-TV och bredband	133 200	133 650
Laddstolpar el-bilar	14 400	14 400
Elavgifter	267 299	273 796
	5 534 961	5 527 357

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	150 009	158 814
Trädgårdsskötsel	162 174	113 251
Städkostnader	105 742	146 916
Hyra av entrémattor	34 312	12 815
Snöröjning/sandning	101 600	19 801
Serviceavtal	67 353	57 494
Hisskostnader	73 016	32 132
Portar	863	5 878
Besiktningkostnader	1 500	6 750
Inköp av parkeringstjänster	2 625	0
Gemensamhetsanläggning*	298 046	364 162
Reparationer	96 245	236 575
Hissreparationer	32 796	23 939
Trädgård och utemiljö	0	4 501
Planerat underhåll	116 851	2 340 902
Fastighetsel	525 433	393 685
Uppvärmning	770 657	764 783
Avfallshantering	311 266	290 608
Försäkringskostnader	151 116	132 109
Kabel-tv	11 866	11 545
Bredband	146 520	146 520
Förbrukningsinventarier	89 713	6 758
Förbrukningsmaterial	42 404	142 389
Övriga driftskostnader	2 955	0
	3 295 062	5 412 327

*I 2021 års resultaträkning redovisas kostnad på 52 000 kr för Finnberget Saltsjöhöjdens SFF på raden Gemensamhetsanläggning. Samfällighetsföreningen har avvecklats och ersatts med en driftavtal. Kostnader för ytor som omfattas av samfälligheten redovisas på 2022 på resultaträkning på raden för trädgårdsskötsel och snöröjning. Detta förklarar stor ökning/minskning av kostnader för berörda rader på resultaträkningen.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	91 630	79 570
Fastighetsavgift	112 406	107 966
Telefoni	21 512	23 512
Hemsida	2 658	2 650
Porto	6 534	6 401
Föreningsgemensamma kostnader	5 614	27 220
Revisionsarvode	13 063	13 063
Ekonomisk förvaltning	117 744	107 624
Bankkostnader	4 546	3 524
Konsultarvoden	0	4 700
Juridisk konsultation	9 875	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Kontorsmaterial	6 269	0
Övriga poster	24 794	15 219
Ritnings- och kopieringskostn	16 717	0
	438 524	396 483

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	95 200	95 200
Sociala avgifter	14 619	18 586
	109 819	113 786

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 743 850	168 743 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 743 850	168 743 850
Ingående avskrivningar	-16 798 534	-14 723 093
Årets avskrivningar	-2 059 196	-2 075 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 857 730	-16 798 534
Redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde	194 008 120	196 067 316
Taxeringsvärden byggnader	141 400 000	101 194 000
Taxeringsvärden mark	84 763 000	61 763 000
	226 163 000	162 957 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 715	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 715	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 265	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 265	0
Utgående redovisat värde	85 450	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	201 143	187 933
Avräkningskonto förvaltare	1 846 987	1 166 774
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	2 048 142	1 354 707

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	40 605	36 630
Försäkring	126 724	131 550
Bevakning	19 680	18 229
Förvaltningsarvode	28 688	28 000
Serviceavtal	834	776
Samfällighetsavgift	74 109	74 914
Kabel-TV	3 246	2 964
	293 886	293 063

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,83	2023-10-30	7 886 336	8 057 776
Stadshypotek	1,02	2024-06-30	19 069 581	19 267 193
Stadshypotek	3,28	2025-06-30	9 766 383	9 867 587
Stadshypotek	0,74	2023-09-30	2 700 000	2 850 000
SBAB	3,90	2025-09-10	14 410 077	14 559 069
			53 832 377	54 601 625
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 035 152	-24 945 708

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: 10 586 336 kr

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	13 876	14 290
Styrelsearvoden	95 200	95 200
Sociala avgifter	29 912	29 912
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	123 738	52 209
Fjärrvärme	119 163	113 015
Avfallskostnader	12 201	10 086
Snöröjning, sandning	101 600	0
Övriga kostnader	3 313	0
Förutbetalda avgifter och hyror	548 701	404 427
Reparationer	0	49 506
Förbrukningsmaterial	7 242	24 691
Fastighetsskötsel	17 134	11 875
	1 082 080	815 211

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Edström
Ordförande

Lisbeth Nyberg

Carin Borg Arvidsson

Thomas Graan

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Saltsjöhöjden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-08 15:11:21

Dokumentet är undertecknat av:

 Thomas Nils Eskil Graan (19500201XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-08 14:29:37
 Christer Edström (19531225XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-04 15:37:53
 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor	2023-05-08 15:11:21
 Carin Arvidsson (19570501XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-04 20:31:16
 LISBETH MARIA NYBERG (19541025XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-04 15:38:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Saltsjöhöjden_1.pdf (301314 byte)

ADE62EF73B176EC892E30D6D215F9C2345D458497200DFD5972826F8D0DCB864D2AD21D57FEDDDBEAE8
3F136A7C704770DB0CD13D504B69181C7260B93BD67D

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

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 2022.

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 2022-12-31 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 *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 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 2022 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

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-08 15:22:05

Dokumentet är undertecknat av:

 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor

2023-05-08 15:22:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (102050 byte)

2EDDA4AF78BC5F590113DC7E3B79AB7146DDDF50CC622BAA0668895B011323860CAC11CAD7B02C0447CA
C5D8CC20C672F582C59530A38125F9547D2C1FFB962C

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

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

