

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Finnboda Hamns Samfällighetsförening GA:123. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar park och parkvägar, ytparkering, Garage, Lekplats (GA 123).

Styrelsen

Monika Norman	Ordförande
Lars Per Olov Andersson	Ledamot
Juhani Antero Hakala	Ledamot
Pär Jonas Mikael Kjellin Wallmark	Ledamot
Gerhard Mattias Snellman	Ledamot
Christian Koch	Suppleant
Karin Moberg	Suppleant
Robert Wasserman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Per Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Jannicke Horgen
Leo Knutsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-07. Extra stämma med anledning av propositioner och andra läsningen av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:71	2013	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

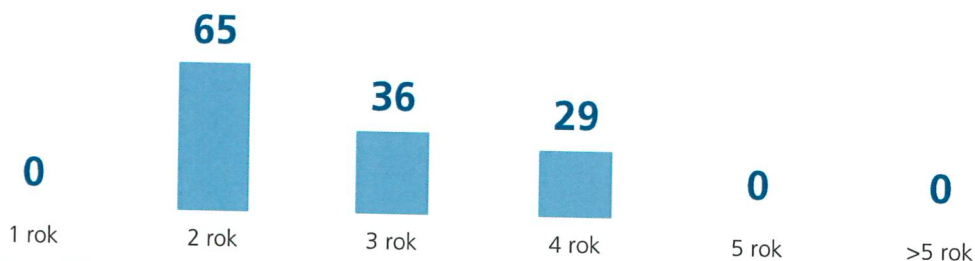
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 080 m², varav 9 028 m² utgör boyta och 2 052 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Solterrass

Kommentar

Lokalen hyrs ut till medlemmarna som övernattningsbostad. Därutöver finns ett rum för styrelsens arbete. Terrassen är möblerad och finns i höjd med våning 7.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2021
OVK	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Driftia Förvaltning AB
Snöröjning och halkbekämpning	PB Mark & Miljö AB
Säkerhetsinstallationer och passersystem	AB Nacka Lås & Larm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Entrémattor	Elis Textilservice AB
Service och årlig besiktning av taksjutport (garage)	Kone
Service- och jouravtal för hissar	Schindler Hiss AB
Årlig besiktning av hissar	Dekra Industrial AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Städning av fastighet	MBC Städservice AB
Avfallshantering	Nacka Vatten & Avfall
Vattenförsörjning	Finnboda Industrilokaler HB
Handikappanpassningsutrustning	FST
Pump-grop, driftlarm	Larmassistens
Brandskyddsavtal	Brandsäkra
Fågelskydd	Nomor AB
Serviceavtal för elbilsanläggningen	Eways
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret AB
Hemsida	Hemsida24
Elnätsavtal	Nacka Energi
Bredband och TV	Ownit
Fiberanslutning	Stokab AB

Föreningens ekonomi

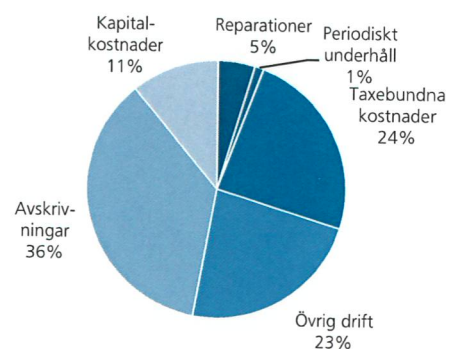
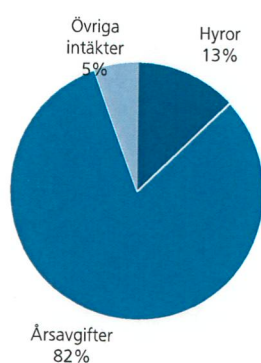
Styrelsen har god kontroll över ekonomin. Avtal med leverantörer och serviceföretag ses kontinuerligt över och omförhandlas. 2022 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Fastum AB.

Föreningen omförhandlade ett lån från SBAB 2021-09-16 med en ränta på 0,25% ränta i 3 år. Amortering sker årligen på 157.000 kr., enligt den ekonomiska planen. Dessutom har amortering skett med 1 miljon kr i samband med villkorsändringen. Detta innebär att föreningen får lägre årlig ränta att betala.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 351 240	4 087 484
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 567 647	7 445 835
Finansiella intäkter	307	113
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 248
	7 567 955	7 477 196
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 230 870	4 526 098
Finansiella kostnader	859 272	1 046 333
Ökning av materiella anläggningstillgångar	303 313	1 374 581
Ökning av kortfristiga fordringar	65 016	0
Minskning av långfristiga skulder	2 070 103	149 461
Minskning av kortfristiga skulder	848 220	116 031
	8 376 793	7 212 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 543 338	4 351 240
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-807 901	263 755

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021	OVK
2021	Stamspolning
2021	Installation av ballofixer i samtliga badrum för att få synliga avstängningsanordningar
2020	Ombyggnad av de fyra entreerna med klinkers och vattenburen komfortvärme i golvet
2020	Radonmätning
2020	Brandbesiktning och komplettering av diverse brandtätningar
2020	Byte av bredbandleverantör från Comhem till Ownit
2020	Komplettering av fler elbilsaddare i garaget. Nu har föreningen 30 platser med elbilsaddare
2019	5 årsbesiktning
2019	Ny garageport beställdes och installerades
2019	Samtliga armaturer utomhus, markplan, loftgångar, entreer och garaget har försetts med rörelsestyrd led-belysning
2019	Nödbelysningen har sett över och kompletterats

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 194
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 195

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 873	10 103	10 119	10 356
Elkostnad/m ² totalyta	25	18	26	31
Värmekostnad/m ² totalyta	75	72	79	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	40	48	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	94	111	129
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-380	-977	-1 968	-774
Nettoomsättning (tkr)	7 510	7 380	7 312	7 261

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 028 m² bostäder och 2 052 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	425 950 000	0	0	425 950 000
Fond för yttre underhåll	5 321 771	1 340 400	-227 539	4 208 910
S:a bundet eget kapital	431 271 771	1 340 400	-227 539	430 158 910
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-11 029 451	-1 340 400	-749 159	-8 939 892
Årets resultat	-380 310	-380 310	976 698	-976 698
S:a ansamlad förlust	-11 409 762	-1 720 710	227 539	-9 916 590
S:a eget kapital	419 862 009	-380 310	0	420 242 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-380 310
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 689 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 340 400
summa balanserat resultat	-11 409 761

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

90 263
-11 319 498

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 510 110	7 379 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 537	65 868
Summa rörelseintäkter		7 567 647	7 445 835
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 434 668	-3 681 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 841	-336 507
Personalkostnader	Not 6	-491 361	-508 429
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 858 123	-2 850 216
Summa rörelsekostnader		-7 088 993	-7 376 313
RÖRELSERESULTAT		478 654	69 521
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		307	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-859 272	-1 046 333
Summa finansiella poster		-858 965	-1 046 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-380 310	-976 698
ÅRETS RESULTAT		-380 310	-976 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	505 414 135	507 906 969
Inventarier	Not 9	236 754	299 669
Summa materiella anläggningstillgångar		505 650 889	508 206 637
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		505 650 889	508 206 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 718	372
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 621 476	4 360 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	6 977
Summa kortfristiga fordringar		3 626 194	4 367 779
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		512	1 812
Summa kassa och bank		512	1 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 626 706	4 369 592
SUMMA TILLGÅNGAR		509 277 595	512 576 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		425 950 000	425 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 321 771	4 208 910
Summa bundet eget kapital		431 271 771	430 158 910
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 029 451	-8 939 892
Årets resultat		-380 310	-976 698
Summa ansamlad förlust		-11 409 762	-9 916 590
SUMMA EGET KAPITAL		419 862 009	420 242 320
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	69 292 934	35 567 434
Summa långfristiga skulder		69 292 934	35 567 434
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 842 500	55 638 103
Leverantörsskulder		180 015	310 435
Skatteskulder		11 325	8 025
Övriga skulder		0	14 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	88 812	795 127
Summa kortfristiga skulder		20 122 652	56 766 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		509 277 595	512 576 229

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Vajersystem	10 år	10 år
Entréombyggnad	40 år	40 år
Avstängningsventil	20 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 179 186	6 179 186
Hyor garage/parkering	945 730	925 226
Hyor parkering	0	2 431
Hyor garage	12 719	10 653
Hyor förråd	5 250	0
Bredbandsintäkter	274 560	199 680
Elintäkter	48 000	17 700
Elintäkter laddstolpe	3 900	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	10 409
Avgift andrahandsuthyrning	5 546	2 746
Gästlägenhet	35 350	32 200
Öresutjämning	-130	-263
	7 510 110	7 379 967

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	32 958
	Försäkringsersättning	19 453	26 279
	Övriga intäkter	38 084	6 631
		57 537	65 868

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	158 164	157 620
	Fastighetsskötsel beställning	1 194	8 652
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	364
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 750	0
	Snöröjning/sandning	41 813	16 689
	Städning entreprenad	192 000	208 519
	Städning enligt beställning	23 844	39 086
	Mattvätt/Hyrmattor	8 568	10 108
	OVK Obl. Ventilationskontroll	69 813	0
	Hissbesiktning	5 898	5 698
	Myndighetstillsyn	0	57 756
	Bevakning	4 424	4 359
	Gemensamma utrymmen	8 444	0
	Garage/parkering	0	2 300
	Gård	14 276	12 428
	Serviceavtal	153 152	148 684
	Förbrukningsmateriel	42 399	55 511
	Störningsjour och larm	10 840	7 531
	Brandskydd	0	60 989
	Fordon	0	234
		753 580	796 528
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 725	0
	Gemensamma utrymmen	0	19 845
	Entré/trapphus	0	56 598
	Lås	7 364	11 489
	VVS	178 154	59 438
	Värmeanläggning/undercentral	0	49 666
	Ventilation	9 413	31 026
	Elinstallationer	17 302	32 302
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 044	55 770
	Hiss	114 717	52 581
	Tak	1 025	28 754
	Balkonger/altaner	28 413	0
	Garage/parkering	0	14 396
	Skador/klotter/skadegörelse	0	577
		367 157	412 441
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	150 000
	Lås	0	48 178
	VVS	90 263	19 211
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	10 150
		90 263	227 539
	Taxebundna kostnader		
	El	272 903	197 140
	Värme	836 137	797 965
	Vatten	558 041	442 094
	Sophämtning/renhållning	223 768	202 681
	Grovsopor	1 150	0
		1 891 999	1 639 880
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	181 117
	Självrisk	22 363	0
	Samfällighetsavgift	48 538	30 590
	Kabel-TV	0	66 764
	Bredband	200 768	266 303
		271 669	544 774

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 000	60 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 434 668	3 681 162
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	7 815	4 007
	Representation	0	5 841
	Medlemsinformation	0	169
	Tele- och datakommunikation	3 134	5 041
	Juridiska åtgärder	0	41 422
	Inkassering avgift/hyra	514	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 375
	Föreningskostnader	20 031	8 070
	Styrelseomkostnader	8 992	100
	Fritids- och trivselkostnader	3 408	1 058
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	171 036	163 636
	Förvaltningsarvoden övriga	0	613
	Administration	30 737	14 891
	Korttidsinventarier	3 000	7 490
	Konsultarvode	32 124	63 314
	Föreningsavgifter	7 800	4 680
		304 841	336 507
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	428 400	444 803
	Kostnadsersättningar	0	222
	Sociala kostnader	62 961	63 404
		491 361	508 429
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 739 057	2 739 057
	Förbättringar	56 151	29 677
	Inventarier	62 915	81 481
		2 858 123	2 850 216

22

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	523 703 087	522 328 507
	Nyanskaffningar	303 313	1 374 581
	Utgående anskaffningsvärde	524 006 400	523 703 087
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 796 118	-13 028 321
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 795 209	-2 768 735
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 591 327	-15 797 056
	Planenligt restvärde vid årets slut	505 414 135	507 906 969
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	194 174 000	194 174 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	173 000 000	173 000 000
	Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
		256 000 000	256 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	251 000 000	251 000 000
	Lokaler	5 000 000	5 000 000
		256 000 000	256 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	677 916	677 916
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	677 916	677 916
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-378 247	-296 766
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 915	-81 481
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-441 162	-378 247
	Redovisat restvärde vid årets slut	236 754	299 669
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	14 302	11 003
	Momsavräkning	60 750	0
	Klientmedel hos SBC	2 492 614	4 349 427
	Inkasso	3 598	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 621 476	4 360 430

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna intäkter	0	6 977
		0	6 977

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 208 910	3 556 384
	Reservering enligt stadgar	1 340 400	1 340 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-227 539	-687 874
	Vid årets slut	5 321 771	4 208 910

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Nordea	1,060 %	17 787 934	17 819 434	2024-12-13
Nordea	0,790 %	17 842 500	17 945 228	2025-09-30
SBAB	0,250 %	17 779 500	18 811 000	2024-07-17
SBAB	1,290 %	17 779 500	17 811 000	2022-11-10
SBAB	0,000 %	0	18 818 875	Löst
Handelsbanken	0,550 %	17 946 000	0	2025-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	89 135 434	91 205 537	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-19 842 500	-55 638 103	
		69 292 934	35 567 434	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	98 336 000	98 336 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	37 681	35 475
	Sociala avgifter	11 839	11 146
	Ränta	33 312	70 553
	Avgifter och hyror	5 980	677 953
		88 812	795 127

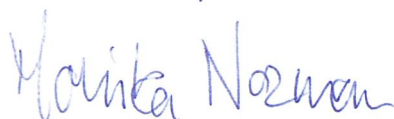
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2022 Föreningen deltar i förhandlingar hos Lantmäteriet gällande
samfällighetsanläggningar i Finnboda

Brf Saltsjö Vy
769624-3638

Styrelsens underskrifter

Nacka den 29/4 2022

Monika Norman
OrdförandeLars Per Olov Andersson
LedamotJuhani Antero Hakala
LedamotPär Jonas Mikael Kjellin Wallmark
LedamotGerhard Mattias Snellman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2022

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy
Org.nr. 769624-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy för år 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 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy för år 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 "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.

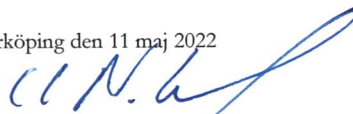
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Norrköping den 11 maj 2022



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR