

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-05 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 Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gator, kaj, tunnel och gemensamma ytor.

Styrelsen

Eva Dagny Eriksson	Ledamot
Alf Gilbert Ragnar Johansson	Ledamot
Bengt Egon Lindberg	Ledamot
Rolf Peter Mattsson	Ledamot
Annica Maria Elisabeth Nordmark	Ledamot
Björn Almer Stenqvist	Ledamot
Stig Reidar Björklund	Suppleant
Katri Helena Carlberg	Suppleant
Marina Jennifer Sofia Hansson	Suppleant
Mildred Birgitta Karbeus Lindbergh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.



Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Agneta Fry

Kaj Lindvall

Göran Pongratz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:28	1998	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 - 2001 och består av 4 flerbostadshus.

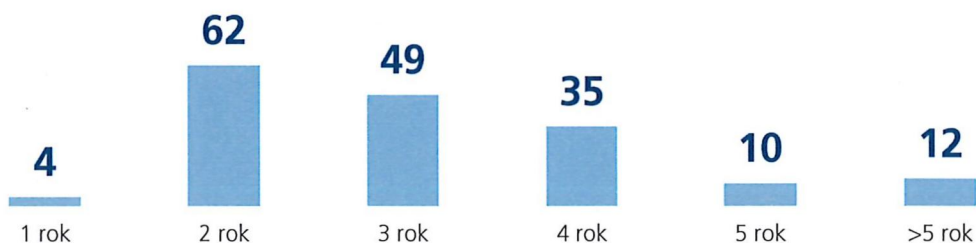
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 679 m², varav 14 654 m² utgör lägenhetsyta och 2 025 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik, kontor kafé, frisör	2 025 m ²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet, föreningslokal och grovtvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bytt hissmotor i Hästholmsv 33	2019
Planerat underhåll	År
Fasad penthouse Bb 2 och 6	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tekniks förvaltning	NKG

Föreningens ekonomi

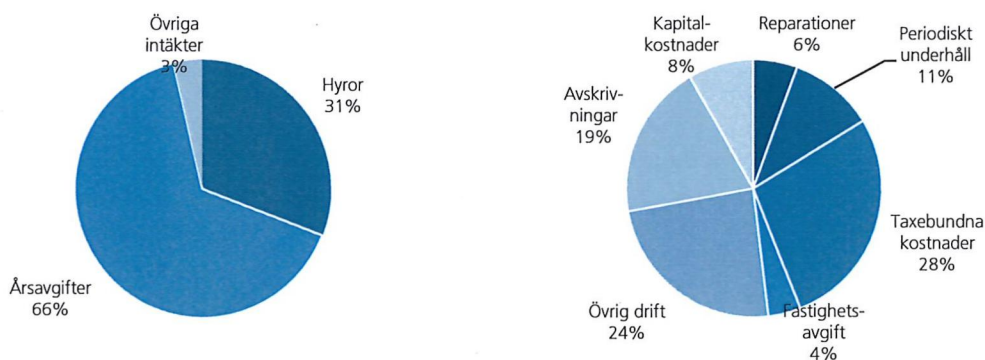
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 930 499	1 307 227
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 592 509	12 619 195
Finansiella intäkter	445	930
Minskning kortfristiga fordringar	764 763	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	360 988
	13 357 717	12 981 113
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 799 070	7 733 095
Finansiella kostnader	906 914	886 511
Ökning av kortfristiga fordringar	0	738 236
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 952 604	0
	14 658 587	12 357 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	629 628	1 930 499
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 300 871	623 271

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt styrsystem och hissmotor i lilla hissen Hästholmsvägen 33.

Fasad har omputsats på penthouse Bageribacken 8 på grund av vattenskada.

Ny energideklaration har utförts liksom ny OVK-besiktning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 172 st
Överlåtelser under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 260

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	563	564	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 241	1 229	1 244	1 182
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 052	8 189	8 598	8 735
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta	102	105	106	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	33	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	53	70	78
Soliditet (%)	72	71	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 804	1 789	1 027	1 453
Nettoomsättning (tkr)	12 487	12 396	12 511	12 329

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 654 m² bostäder och 2 025 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	109 010 843	0	0	109 010 843
Upplåtelseavgifter	180 220 536	0	0	180 220 536
Fond för yttre underhåll	5 461 741	1 068 000	0	4 393 741
S:a bundet eget kapital	294 693 120	1 068 000	0	293 625 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 913 247	-1 068 000	1 789 227	7 192 021
Årets resultat	1 803 697	1 803 697	-1 789 227	1 789 227
S:a fritt eget kapital	9 716 944	735 697	0	8 981 247
S:a eget kapital	304 410 064	1 803 697	0	302 606 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 803 697
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 181 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 068 000
summa balanserat resultat	8 916 945

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	8 916 945
----------------------------------	------------------

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

A

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 487 475	12 396 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 203	223 007
Summa rörelseintäkter		12 617 678	12 619 195
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 043 122	-7 146 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 050	-346 761
Personalkostnader	Not 6	-291 898	-239 720
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 108 443	-2 211 293
Summa rörelsekostnader		-9 907 512	-9 944 388
RÖRELSERESULTAT		2 710 165	2 674 807
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-906 914	-886 511
Summa finansiella poster		-906 469	-885 581
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 803 697	1 789 227
ÅRETS RESULTAT		1 803 697	1 789 227

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	422 535 839	424 569 121
Inventarier	Not 9	309 702	384 862
Summa materiella anläggningstillgångar		422 845 541	424 953 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		422 845 541	424 953 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 514	23 999
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	48 049	113 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	370 908	1 024 775
Summa kortfristiga fordringar		422 471	1 162 065
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		228 711	35 287
SBC klientmedel i SHB		400 917	1 895 212
Summa kassa och bank		629 628	1 930 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 052 099	3 092 564
SUMMA TILLGÅNGAR		423 897 640	428 046 547

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 231 379	289 231 379
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 461 741	4 393 741
Summa bundet eget kapital		294 693 120	293 625 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 913 247	7 192 021
Årets resultat		1 803 697	1 789 227
Summa fritt eget kapital		9 716 944	8 981 247
SUMMA EGET KAPITAL		304 410 064	302 606 367
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	118 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		118 000 000	120 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		330 365	309 035
Skulder till kreditinstitut		0	3 000 000
Skatteskulder		28 579	27 476
Övriga skulder		186 181	292 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	942 451	1 811 376
Summa kortfristiga skulder		1 487 576	5 440 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 897 640	428 046 547

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Ombyggnad	30 år	30 år
Bredband	15 år	15 år
Sopsug & passersystem	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 255 760	8 256 883
Hyror lokaler momspliktiga	2 325 349	2 304 700
Hyror lokaler	187 000	183 501
Hyror garage moms	54 300	44 983
Hyror parkering	3 000	0
Hyror garage	1 305 381	1 344 393
Hyror förråd	16 350	11 000
Bredbandsintäkter	214 600	214 650
Hyesrabatt	0	-112 500
Elintäkter	54 382	69 028
Gemensamhetslokal	0	200
Överlåtelse/pantsättning	12 020	18 022
Gästlägenhet	59 200	61 200
Öresutjämning	133	127
	12 487 475	12 396 188

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	49 133	6 472
	Övriga erhållna bidrag	0	125 000
	Övriga intäkter	81 070	91 535
		130 203	223 007

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	167 949	162 313
	Fastighetsskötsel beställning	52 654	36 742
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	127 575	120 985
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 831	4 122
	Snöröjning/sandning	66 825	64 881
	Städning entreprenad	183 979	183 521
	Städning enligt beställning	40 617	18 833
	Mattvätt/Hyrmattor	51 310	57 591
	Hissbesiktning	0	27 369
	Myndighets tillsyn	29 160	0
	Bevakning	0	4 053
	Gemensamma utrymmen	12 557	479
	Garage	76 940	0
	Gård	9 552	5 039
	Serviceavtal	129 835	103 993
	Förbrukningsmateriel	45 670	11 237
	Störningsjour och larm	2 260	0
	Brandskydd	28 376	33 518
	Fordon	0	22
		1 030 089	834 699
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 199	18 511
	Brf Lägenheter	4 700	0
	Lokaler	36 310	29 311
	Tvättstuga	4 569	16 566
	Sophantering/återvinning	14 929	6 446
	Entré/trapphus	23 466	42 905
	Lås	6 534	10 049
	VVS	64 453	8 611
	Ventilation	24 446	37 897
	Elinstallationer	18 638	8 095
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 685	0
	Hiss	173 007	160 313
	Tak	33 819	3 348
	Fasad	11 543	980
	Fönster	5 374	5 075
	Mark/gård/utemiljö	0	470
	Garage/parkering	12 384	12 926
	Skador/klotter/skadegörelse	2 239	1 344
	Vattenskada	148 199	32 667
		595 492	395 513

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	309 598	242 580
	Entré/trapphus	59 696	0
	Ventilation	55 040	0
	Elinstallationer	33 485	47 409
	Hiss	695 832	1 202 850
	Fönster	0	63 156
	Garage/parkering	0	254 725
		1 153 650	1 810 720
	Taxebundna kostnader		
	El	480 035	483 285
	Värme	1 703 377	1 747 007
	Vatten	644 486	544 217
	Sophämtning/renhållning	174 958	177 231
		3 002 856	2 951 740
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	165 779	161 786
	Samfällighetsavgift	279 219	217 768
	Kabel-TV	228 549	192 294
	Bredband	150 645	154 129
		824 191	725 977
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	436 844	427 964
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 043 122	7 146 613

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	7 339	1 500
	Medlemsinformation	11 231	9 540
	Tele- och datakommunikation	39 305	31 823
	Inkassering avgift/hyra	9 338	9 025
	Hysesförluster	61 349	0
	Revisionsarvode extern revisor	46 955	45 525
	Föreningskostnader	19 282	8 730
	Styrelseomkostnader	0	11 828
	Fritids- och trivselkostnader	8 263	8 582
	Studieverksamhet	848	0
	Förvaltningsarvode	158 249	147 336
	Förvaltningsarvoden övriga	4 994	9 601
	Administration	16 780	37 556
	Konsultarvode	75 095	20 757
	Föreningsavgifter	5 022	4 959
		464 050	346 761

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	243 300	205 000
	Sociala kostnader	48 598	34 720
		291 898	239 720

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 899 734	1 899 734
	Förbättringar	133 549	133 549
	Inventarier	75 160	178 010
		2 108 443	2 211 293

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	444 859 193	444 859 193
	Utgående anskaffningsvärde	444 859 193	444 859 193
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 290 072	-18 256 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 033 283	-2 033 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 323 354	-20 290 072
	Planenligt restvärde vid årets slut	422 535 839	424 569 121
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	213 000 000	195 800 000
	Taxeringsvärde mark	143 000 000	99 000 000
		356 000 000	294 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	336 000 000	275 000 000
	Lokaler	20 000 000	19 800 000
		356 000 000	294 800 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 119 255	3 119 255
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 119 255	3 119 255
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 734 393	-2 556 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 160	-178 010
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 809 553	-2 734 393
	Redovisat restvärde vid årets slut	309 702	384 862
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	10 714	10 714
	Skattekonto	465	465
	Fordringar	36 870	102 112
		48 049	113 291
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	126 650	123 563
	Kabel-TV	58 324	57 132
	TV/Bredband	21 316	21 495
	Förvaltningsarvode	0	39 562
	Serviceavtal	45 608	42 799
	Samfällighetsavgift	79 018	71 841
	Gästlägenhet	0	10 800
	Elintäkter	25 169	33 752
	Fortum fjärrvärme	0	623 831
	Teleport/hissanläggning	14 823	0
		370 908	1 024 775
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 393 741	3 593 741
	Reservering enligt stadgar	1 068 000	800 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	5 461 741	4 393 741

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	
	Nordea	0,591 %	28 000 000	28 000 000	2020-06-12
	Nordea	0,890 %	34 000 000	34 000 000	2020-06-15
	Nordea	0,639 %	25 000 000	25 000 000	2020-12-30
	Nordea	0,580 %	31 000 000	33 000 000	2022-05-18
	Summa skulder till kreditinstitut		118 000 000	120 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			118 000 000	120 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	162 676 000	162 676 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	34 537	44 392
	Värme	169 351	181 372
	Extern revisor	45 000	43 000
	Arvoden	225 000	192 800
	Sociala avgifter	70 700	60 500
	Ränta	34 201	37 813
	Avgifter och hyror	363 662	1 251 499
		942 451	1 811 376

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasader på penthouse Bageribacken 2 och 6 ska omputsas

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 12 / 4 2020



Eva Dagny Eriksson
Ledamot



Alf Gilbert Ragnar Johansson
Ledamot



Bengt Egon Lindberg
Ledamot



Rolf Peter Mattsson
Ledamot



Annica Maria Elisabeth Nordmark
Ledamot



Björn Almer Stenqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020



Torbjörn Larsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1, org. nr 769602-1646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 28 april 2020

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor