

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 16,5 procent. Samfälligheten förvaltar lekplats i anslutning till södra gaveln av föreningens fastighet.

##### Styrelsen

Monika Norman	Ordförande
Lars Andersson	Ledamot
Juhani Hakala	Ledamot
Jonas Wallmark	Ledamot
Gerhard Snellman	Ledamot

Gun-Marie Gembäck	Suppleant
Erik Månsson	Suppleant
Frida Schelin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2020-05-19.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:71	2013	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

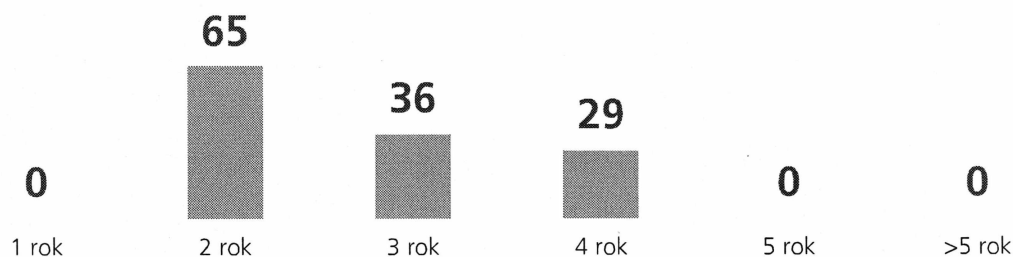
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 080 m<sup>2</sup>, varav 9 028 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 052 m<sup>2</sup> 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:

Planerat 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	Berendsen
Service och årlig besiktning av takskjutport (garage)	Kone
Service- och jouravtal för hissar	Schindler Hiss AB
Årlig besiktning av hissar	Dekra Industrial AB
Elförsörjning	Skellefteå Kraft AB
Städning av fastighet	MBC Städservice AB
Skadedjurshantering	Nomor AB
Avfallshantering	Nacka Vatten & Avfall
Vattenförsörjning	Finnboda Industrielokaler HB
Handikappanpassningsutrustning	FST
Pump-grop, driftlarm	Larmassistens
Brandskyddsavtal	Brandsäkra
Fågelskydd	Nomor AB
Serviceavtal för elbilsanläggningen	Eways
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret AB

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har god kontroll över ekonomin. Avtal med leverantörer och serviceföretag ses kontinuerligt över och omförhandlas. Styrelsen har kunnat effektivisera förvaltningen och förbättrat de ekonomiska villkoren.

Föreningen amorterar 157.000 kr per år, jämt fördelat på samtliga lån i enlighet med den ekonomiska planen.

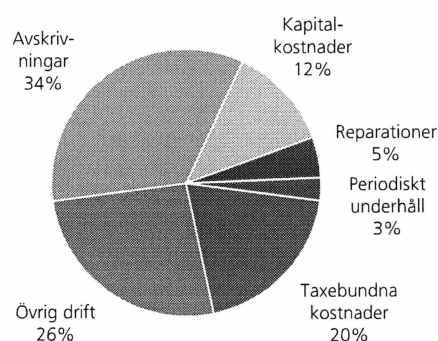
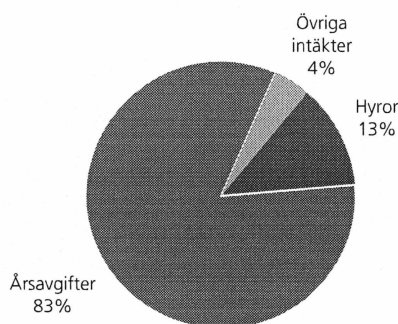
Föreningen har ett lån på 18.842.500 kronor som förfaller den 21 januari 2021. Det lånet har omförhandlats med förtidsbindning och en ränta på 0,79%, på 4,5 år. Lånet finns hos SBAB och föreningen amorterar 1 miljon kronor i samband med villkorsändringen flyttar lånet till Nordea. Detta innebär att föreningen får en lägre årlig ränta på cirka 100.000 kronor.

Under året har en investering av de fyra entréerna utförts vilket innebär en standardhöjning av fastigheten. Investeringen har betalats utan att nytt lån har behövt tecknats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 087 484</b>	<b>4 960 133</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 445 835	7 600 434
Finansiella intäkter	113	50
Minskning kortfristiga fordringar	31 248	88 694
Ökning av kortfristiga skulder	0	226 273
Minskning av materiella anläggningstillgångar	0	90 293
	<b>7 477 196</b>	<b>8 005 744</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 526 097	5 508 905
Finansiella kostnader	1 046 333	1 228 420
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 375 518	0
Minskning av långfristiga skulder	149 461	2 141 068
Minskning av kortfristiga skulder	116 031	0
	<b>7 213 440</b>	<b>8 878 393</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 351 240</b>	<b>4 087 484</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>263 756</b>	<b>-872 648</b>

\*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 1 429 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2020 byggdes de fyra entéerna om. Gatustenen togs bort. Armering samt golvwärmeslingor monterades. Entréerna har fått ett helt nytt och inbjudande intryck med hållbara klinkers som gör dessutom gör det mycket mer lättstädad.

Radonmätning utfördes i slutet av 2019 och i början av 2020. Resultatet visade ett årsmedelvärde på mindre än 20 bq/m<sup>3</sup>.

Genomgång av 5 årsbesiktning som slutfördes med byggherren Ikano utfördes i början av året.

Brandbesiktning av fastigheten har genomförts med utmärkt resultat. Inga anmärkningar noterades.

En investering av säkerhetsanordning på taket har utförts som kommer att göra det bekvämare och snabbare med takarbeten i framtiden.

Genomgång av energikostnader har resulterat i att fastighetens energideklaration ändrats från klass E till klass D.

Under våren genomfördes ett projekt i syfte att byta bredbands- och TV-leverantör. Årsstämman i maj beslutade att byta från Comhem till Ownit i linje med styrelsens proposition. Själva bytet gjordes den 1 september.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för laddstolpar innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st

Överlåtelse under året: 21 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199

Tillkommande medlemmar: 36

Avgående medlemmar: 41

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 194

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	684	684	684
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 103	10 119	10 356	10 595
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	26	31	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	79	81	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	48	39	46
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	94	111	129	136
Soliditet (%)	82	82	82	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-977	-1 968	-774	-1 649
Nettoomsättning (tkr)	7 380	7 312	7 261	7 149

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 028 m<sup>2</sup> bostäder och 2 052 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	425 950 000	0	0	425 950 000
Fond för yttre underhåll	4 208 910	1 340 400	-687 874	3 556 384
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>430 158 910</b>	<b>1 340 400</b>	<b>-687 874</b>	<b>429 506 384</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 939 892	-1 340 400	-1 280 393	-6 319 099
Årets resultat	-976 698	-976 698	1 968 267	-1 968 267
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 916 590</b>	<b>-2 317 098</b>	<b>687 874</b>	<b>-8 287 366</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>420 242 320</b>	<b>-976 698</b>	<b>0</b>	<b>421 219 018</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-976 698
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 599 492
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 340 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 916 590</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	227 539
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-9 689 051</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 379 967	7 311 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 868	288 595
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 445 835</b>	<b>7 600 434</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 681 162	-4 171 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 507	-836 494
Personalkostnader	Not 6	-508 429	-501 156
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 850 216	-2 831 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 376 313</b>	<b>-8 340 330</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>69 521</b>	<b>-739 897</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 046 333	-1 228 420
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 046 220</b>	<b>-1 228 370</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-976 698</b>	<b>-1 968 267</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-976 698</b>	<b>-1 968 267</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	507 906 969	509 300 185
Inventarier	Not 9	299 669	381 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>508 206 637</b>	<b>509 681 335</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>508 206 637</b>	<b>509 681 335</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		372	429
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 360 430	4 136 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	6 977	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 367 779</b>	<b>4 137 092</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 812	-8
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 812</b>	<b>-8</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 369 592</b>	<b>4 137 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>512 576 229</b>	<b>513 818 419</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		425 950 000	425 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 208 910	3 556 384
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>430 158 910</b>	<b>429 506 384</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 939 892	-6 319 099
Årets resultat		-976 698	-1 968 267
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 916 590</b>	<b>-8 287 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>420 242 320</b>	<b>421 219 018</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 567 434	73 252 434
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 567 434</b>	<b>73 252 434</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 638 103	18 102 564
Leverantörsskulder		310 435	506 764
Skatteskulder		8 025	0
Övriga skulder		14 785	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	795 127	737 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 766 475</b>	<b>19 346 967</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>512 576 229</b>	<b>513 818 419</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Vajersystem	10 år	0
Entréombyggnad	40 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 179 186	6 175 193
Hyror garage/parkering	925 226	911 835
Hyror parkering	2 431	6 216
Hyror garage	10 653	1 800
Bredbandsintäkter	199 680	154 341
Elintäkter	17 700	1 500
Elintäkter laddstolpe moms	10 409	0
Gemensamhetslokal	0	350
Parkering	0	3 339
Avgift andrahandsuthyrning	2 746	5 425
Gästlägenhet	32 200	51 813
Öresutjämning	-263	27
	<b>7 379 967</b>	<b>7 311 839</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	32 958	5 479
	Försäkringsersättning	26 279	201 323
	Övriga intäkter	6 631	81 793
		<b>65 868</b>	<b>288 595</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 620	155 940
	Fastighetsskötsel beställning	8 652	12 940
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	364	358
	Snöröjning/sandning	16 689	46 612
	Städning entreprenad	208 519	205 380
	Städning enligt beställning	39 086	123 875
	Mattvätt/Hyrmattor	10 108	24 977
	Hissbesiktning	5 698	5 458
	Myndighetstillsyn	57 756	18 950
	Bevakning	4 359	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 488
	Garage/parkering	2 300	3 100
	Gård	12 428	16 204
	Serviceavtal	148 684	131 360
	Förbrukningsmateriel	55 511	20 485
	Störningsjour och larm	7 531	0
	Brandskydd	60 989	213 291
	Fordon	234	489
		<b>796 528</b>	<b>981 908</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	19 845	10 287
	Sophantering/återvinning	0	5 500
	Entré/trapphus	56 598	25 806
	Lås	11 489	28 130
	VVS	59 438	65 233
	Värmeanläggning/undercentral	49 666	2 000
	Ventilation	31 026	2 912
	Elinstallationer	32 302	63 182
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	55 770	6 259
	Hiss	52 581	52 483
	Tak	28 754	0
	Fönster	0	9 750
	Balkonger/altaner	0	24 338
	Mark/gård/utemiljö	0	47 250
	Garage/parkering	14 396	0
	Skador/klotter/skadegörelse	577	1 813
		<b>412 441</b>	<b>344 942</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	150 000	0
	Lås	48 178	0
	VVS	19 211	0
	Elinstallationer	0	418 193
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	10 150	12 931
	Mark/gård/utemiljö	0	165 625
	Garage/parkering	0	91 125
		<b>227 539</b>	<b>687 874</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	197 140	282 577
	Värme	797 965	878 256
	Vatten	442 094	536 602
	Sophämtning/renhållning	202 681	148 861
		<b>1 639 880</b>	<b>1 846 296</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	181 117	79 332
	Samfällighetsavgift	30 590	31 181
	Kabel-TV	66 764	142 042
	Bredband	266 303	7 680
		<b>544 774</b>	<b>260 235</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 000</b>	<b>50 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 681 162</b>	<b>4 171 255</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 007	5 807
	Representation	5 841	0
	Medlemsinformation	169	0
	Tele- och datakommunikation	5 041	12 459
	Juridiska åtgärder	41 422	343 879
	Inkassering avgift/hyra	1 800	3 400
	Hysesförluster	0	2 700
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 125
	Föreningskostnader	8 070	25 414
	Styrelseomkostnader	100	15 001
	Fritids- och trivselkostnader	1 058	3 055
	Studieverksamhet	0	875
	Förvaltningsarvode	163 636	161 110
	Förvaltningsarvodena övriga	613	0
	Administration	14 891	14 196
	Korttidsinventarier	7 490	16 958
	Konsultarvode	63 314	213 835
	Föreningsavgifter	4 680	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	4 680
		<b>336 507</b>	<b>836 494</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	444 803	415 504
	Kostnadsersättningar	222	1 351
	Sociala kostnader	63 404	84 301
		<b>508 429</b>	<b>501 156</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 739 057	2 740 340
	Förbättringar	29 677	7 917
	Inventarier	81 481	83 169
		<b>2 850 216</b>	<b>2 831 425</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	522 328 507	522 186 000
	Nyanskaffningar	1 374 581	142 507
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>523 703 087</b>	<b>522 328 507</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 028 321	-10 280 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 768 735	-2 748 257
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 797 056</b>	<b>-13 028 321</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>507 906 969</b>	<b>509 300 185</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	194 174 000	194 174 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	173 000 000	173 000 000
	Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
		<b>256 000 000</b>	<b>256 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	251 000 000	251 000 000
	Lokaler	5 000 000	5 000 000
		<b>256 000 000</b>	<b>256 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	677 916	677 916
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>677 916</b>	<b>677 916</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-296 766	-213 598
	Årets avskrivningar enligt plan	-81 481	-83 169
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-378 247</b>	<b>-296 767</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>299 669</b>	<b>381 149</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	11 003	4 592
	Skattefordran	0	1 975
	Klientmedel hos SBC	4 349 427	4 087 492
	Fordringar kreditfakturer	0	42 604
		<b>4 360 430</b>	<b>4 136 663</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna intäkter	6 977	0
		<b>6 977</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 556 384	2 255 984
	Reservering enligt stadgar	1 340 400	1 340 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-687 874	-40 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 208 910</b>	<b>3 556 384</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,060 %	17 819 434	17 850 934	2024-12-13
	Nordea	0,450 %	17 945 228	17 976 564	2021-03-29
	SBAB	1,410 %	18 811 000	18 842 500	2021-09-16
	SBAB	1,290 %	17 811 000	17 842 500	2022-11-10
	SBAB	1,280 %	18 818 875	18 842 500	2021-01-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>91 205 537</b>	<b>91 354 998</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 638 103	-18 102 564	
			<b>35 567 434</b>	<b>73 252 434</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 598 482 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	98 336 000	98 336 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	35 475	69 750
	Sociala avgifter	11 146	21 915
	Ränta	70 553	11 056
	Avgifter och hyror	677 953	634 918
		<b>795 127</b>	<b>737 639</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK och Stamspolning kommer att utföras i fastigheten när restriktionerna för Corona (Covid 19) gör det möjligt att få tillträde till lägenheterna och med säkerhet för de boende.

Utökning av elbil-platser i garaget kommer att utredas.

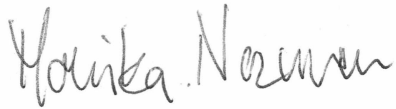
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 11/3 2021



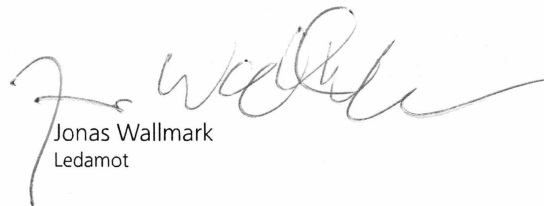
Monika Norman  
Ordförande



Lars Andersson  
Ledamot



Juhani Hakala  
Ledamot



Jonas Wallmark  
Ledamot



Gerhard Snellman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 2020 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 revisionssed 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.

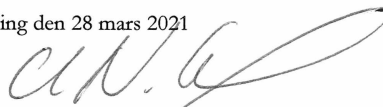
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelse 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 28 mars 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR