



Årsredovisning 2022



Brf Västra Saltsjön

Org nr 769601-8717

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 Västra Saltsjön, med säte i Stockholm, 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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket i november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:59 i Nacka kommun.
Inflyttning i fastigheten skedde i januari 2006.

Föreningens fastighet består av 38 bostadslägenheter med följande fördelning

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 3 294 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. De gemensamma anläggningarna består av körvägar inklusive tunnel, gästparkering, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, grönområde, planteringar, lekplatser, miljöstation, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattenavlopp och sprinkler- och kallvatten, sopsuganläggning samt serviceproviderrum för fiberoptik.

Servitut

Fastigheten Sicklaön 37:58 (Brf Östra Saltsjön) och Sicklaön 37:7 (Brf Inloppet) belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59, gällande utrymme för värmeundercentral, centralutrustning och ledningar. Fastigheten Sicklaön 37:4 kan komma att belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59 gällande burspråk på fasad.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är år 2022 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång år 2022 ett taxeringsvärde på 108 000 000 kr, varav mark 37 000 000 kr och byggnad 71 000 000 kr. Värdeår är 2005. Taxeringsvärdet för parkeringshus/garage är 2 736 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek-gruppen avseende teknisk förvaltning.

Med Tele2 finns avtal tecknat gällande kabel-TV, samt med Ownit gällande fibernät och IP-telefoni.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 november 2004.

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 är 654 kr/kvm år 2022.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 297 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rolf Ahlin Håkan Brandt Per-Olov Bjurn Björn Jonsson Pia Kemppainen
Suppleanter	Anna-Malin Stenlund Kay Tabakov Kim Kärrhage Nils-Göran Olve

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Christer Backman
Anette Oké-Brådman
Birgitta Carlström

Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Stigande inflation ökade kostnader för leverantörer samt stigande låneräntor.

Beslut om avgiftshöjning om 9% från och med 2023-01-01.

Luftventilationsfilter till elementen har inhandlats och medlemmarna har själva genomfört filterbyte.

Benchmarking av våra kostnader har genomförts tillsammans med våra grannföreningar.

Ny leverantör av snöskottning upphandlad.

Städning och teknisk förvaltning upphandlad.

Avtal avseende TV och bredband omförhandlat under 2022.

Överenskommelse med försäkringsbolaget avseende oljeskadad fasad har ingåtts.

Renovering av staket på inegården.

Nyckelförvaringsskåp har inhandlats.

Återgång till individuell mätning/debitering av elförbrukning har genomförts. Elförbrukningen minskade med 12% för 2022 jämfört med 2021 och med 23% jämfört med 2020. Kostnaderna ökade med 43% för 2022 jämfört med 2021 och med 78% jämfört med 2020.

Två städdagar och en pubkväll har arrangerats.

Extra amortering av föreningens lån gjordes i november med 300 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (55) medlemmar. Under året har 1 (2) medlem tillträtt samt 1 (1) medlem utträtt ur föreningen vid 1 (0) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 608	2 626	2 618	2 604
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-926	-690	-780	-486
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	400	635	546	814
Soliditet (%)	79,82	79,81	79,41	79,13
Fastighetslån/kvm	9 139	9 259	9 531	9 688
Årsavgifter/kvm	654	654	654	654

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 160 000	1 946 941	-5 017 139	-690 470	123 399 332
Disposition av föregående års resultat:		190 959	-881 429	690 470	0
Årets resultat				-925 877	-925 877
Belopp vid årets utgång	127 160 000	2 137 900	-5 898 568	-925 877	122 473 455

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 898 568
årets förlust	-925 877
	-6 824 445

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

297 000

-7 121 445

-6 824 445

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 608 131	2 625 820
Övriga rörelseintäkter		285 213	123 378
Summa rörelseintäkter		2 893 344	2 749 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 723 734	-1 511 863
Övriga externa kostnader	4	-305 716	-236 521
Personalkostnader	5	-67 872	-52 059
Avskrivningar		-1 325 630	-1 325 630
Summa rörelsekostnader		-3 422 952	-3 126 073
Rörelseresultat		-529 608	-376 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 270	-313 595
Summa finansiella poster		-396 269	-313 595
Resultat efter finansiella poster		-925 877	-690 470
Årets resultat		-925 877	-690 470

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	152 155 144	153 455 804
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	299 638	324 608
Summa materiella anläggningstillgångar		152 454 782	153 780 412
Summa anläggningstillgångar		152 454 782	153 780 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 260	11 387
Övriga fordringar	8	751 434	604 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	232 912	222 921
Summa kortfristiga fordringar		987 606	839 147
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 346	1 606
Summa kassa och bank		1 346	1 606
Summa omsättningstillgångar		988 952	840 753
SUMMA TILLGÅNGAR		153 443 734	154 621 165

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		2 137 900	1 946 941
Summa bundet eget kapital		129 297 900	129 106 941
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 898 568	-5 017 139
Årets resultat		-925 877	-690 470
Summa fritt eget kapital		-6 824 445	-5 707 609
Summa eget kapital		122 473 455	123 399 332
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 337 500	14 880 976
Summa långfristiga skulder		17 337 500	14 880 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 767 224	15 618 748
Leverantörsskulder		148 715	114 214
Skatteskulder		165 604	159 904
Övriga skulder		2 235	3 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	549 001	444 476
Summa kortfristiga skulder		13 632 779	16 340 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 443 734	154 621 165

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-925 877	-690 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 325 630	1 325 630
Förändring skatteskuld/fordran		5 700	3 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		405 453	638 276
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 127	-10 732
Förändring av kortfristiga fordringar		4 046	50 866
Förändring av leverantörsskulder		34 501	10 361
Förändring av kortfristiga skulder		-2 748 279	2 476 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 296 151	3 165 631
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		2 456 524	-3 446 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 456 524	-3 446 524
Årets kassaflöde		160 373	-280 893
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		591 699	872 592
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		752 071	591 699

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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 154 372	2 154 372
P-plats och garage	453 759	471 448
	2 608 131	2 625 820

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	102 167	110 238
Trivselåtgärder	8 955	7 794
Städkostnader	11 286	12 852
Hyra av entrémattor	25 371	24 260
Snöröjning/sandning	32 927	63 405
Serviceavtal	11 846	913
Hisskostnader	35 943	42 508
Inköp av parkeringstjänster	45 606	47 185
Gemensamhetsanläggning	521 492	253 247
Reparationer	42 743	24 136
Planerat underhåll	0	47 565
Fastighetsel	275 298	220 102
Uppvärmning	375 864	376 559
Vatten och avlopp	144 820	127 855
Försäkringskostnader	52 114	50 720
Kabel-TV	6 853	6 670
Bredband	79 800	79 800
Teknisk förvaltning	8 355	8 081
Försäkringsersättningar	-75 000	-3 499
Förbrukningsinventarier	12 650	4 527
Förbrukningsmaterial	4 643	6 944
	1 723 733	1 511 862

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	27 360	25 080
Fastighetsavgift	57 722	55 442
Nödtelefon i hiss och porttelefon	26 034	23 868
Hemsida	909	612
Porto	3 451	3 617
Föreningsstämma/medlemsmöten	28 126	5 108
Revisionsarvode	30 568	3 948
Ekonomisk förvaltning	102 128	94 528
Bankkostnader	5 056	4 924
Underhållsplan	12 475	11 976
Övriga poster	11 888	7 417
	305 717	236 520

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	56 295	46 951
Sociala avgifter	11 577	5 108
	67 872	52 059

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Ingående avskrivningar	-11 504 196	-10 203 536
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 804 856	-11 504 196
Utgående redovisat värde	152 155 144	153 455 804

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 548	374 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 548	374 548
Ingående avskrivningar	-49 940	-24 970
Årets avskrivningar	-24 970	-24 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 910	-49 940
Utgående redovisat värde	299 638	324 608

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	696	14 746
Andra kortfristiga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	750 726	590 093
	751 434	604 839

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	17 223	16 987
Kabel-TV/bredband	8 625	12 177
Ekonomisk förvaltning	25 387	24 045
Samfällighetsavgift	131 263	117 079
Medlemsavgifter	5 460	5 380
Upplupna hyror/avgifter	44 954	47 253
	232 912	222 921

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,01	2025-06-28	6 382 500	6 477 500
SEB	3,20	2023-07-28	3 673 748	3 673 748
SEB	3,16	2023-12-28	8 498 476	8 498 476
SEB	3,20	2023-02-28	500 000	800 000
Stadshypotek	1,46	2026-03-01	11 050 000	11 050 000
			30 104 724	30 499 724
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 767 224	-15 618 748

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 att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 95 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 672 224 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	52 172	29 417
Styrelsearvoden	56 295	51 303
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 577	10 319
Beräknat arvode för revision extern	14 000	12 000
Elkostnader	52 994	53 250
Värmekostnader	69 396	64 116
GA kostnader	16 204	0
Vatten- och avlopp	4 012	2 899
Snöröjning	749	7 194
Teknisk förvaltning	8 355	8 081
Löpande reparationer	3 907	3 406
Försäkring	681	645
Städning	11 286	12 226
Trivselåtgärder	8 955	7 475
Förbrukningsmaterial	1 697	0
Förutbetalda avgifter och hyror	236 721	182 145
	549 001	444 476

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Nacka den.....2023

Rolf Ahlin

Håkan Brandt

Pia Kemppainen

Per-Olov Bjurn

Björn Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Västra_Saltsjön.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-12 13:44:40

Dokumentet är undertecknat av:

 Rolf Göran Ahlin (19471123XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-06 15:43:22
 PER-OLOV BJURN (19560808XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-06 16:42:37
 BJÖRN JONSSON (19670412XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-07 18:56:21
 PIA KEMPPAINEN (19660223XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 07:00:25
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-05-12 13:44:40
 Johan Håkan Brandt (19680111XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-10 20:53:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Västra_Saltsjön.pdf (243203 byte)

FE8B8B940333F233C7AF04EFF0D0F93A082CE575E3476CDB7870F3BC9B7D16A8BC72297BB5E8CC6C1E57
60C4B7D39BE27E0318E896AD95B95AD6F477F39F44B0

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön, org.nr 769601-8717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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

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. Risker 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 Västra Saltsjön för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-12 13:45:36

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-05-12 13:45:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (58867 byte)

817B7D5E6DC8C87DDF42E8F038B460BDB101B2C34CBC8409AD11F6352722846C230BE89243FE4CD067AA
DED8EB4E07F8D3E14860FD81A2EEF8A8A359ACF3AD30

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