



# Årsredovisning 2021



## Brf Västra Saltsjön

Org nr 769601-8717

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 2021. 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.  
Inflytning 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 Gjensidige.

#### 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 2021 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång år 2019 ett taxeringsvärde på 77 000 000 kr, varav mark 26 000 000 kr och byggnad 51 000 000 kr. Värdeår är 2005. Taxeringsvärdet för parkeringshus/garage är 2 508 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek-gruppen avseende teknisk förvaltning.

Med ComHem 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. Årsvagiften är 654 kr/kvm år 2021.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 239 tkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rolf Ahlin Håkan Brandt Per-Olov Bjurn Björn Jonsson Claes Foberg
Suppleanter	Pia Kemppainen Kay Tabakov Kristina Ackzén Birgitta Carlström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (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

### *Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret*

Solcellerna har under året genererat el enligt kalkyl och förväntan.

Extra amorteringar på föreningens lån gjorde i mars med 300 tkr och i december med 500 tkr.

Investering har gjorts i ytterligare laddstolpar i föreningens garage, som delas med två andra föreningar.

Modernisering och digitalisering av fastighetens fläktsystem har genomförts.

TV har införskaffats till gemensamhetslokalen.

Uppgradering av inbrottskyddet i garaget har gjorts.

Under sommaren 2021 inträffade ett omfattande oljeläckage förorsakad av kranbil som vid tillfället gjorde ett jobb på grannfastigheten. En större fasadsanering genomfördes men försäkringsutredningen är ännu ej avslutad.

I slutet av året aviserade flera av föreningens leverantörer ökade avgifter med hänvisning till allmänna prisökningar.

Avgiftsnivån lämnades oförändrad tills vidare.

Enligt underhållsplanen förordas visst underhåll men detta kan senareläggas då fastigheten är i bra skick.

Avtal avseende TV och bredband är uppsagda för att ge möjlighet till omförhandling under 2022.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (54) medlemmar. Under året har 2 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (6) medlem utträtt ur föreningen vid 0 (4) antal överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 626	2 618	2 604	2 693
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-690	-780	-486	-483
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	635	546	814	818
Soliditet (%)	79,81	79,41	79,13	79,16
Fastighetslån/kvm	9 259	9 531	9 688	9 859
Årsavgifter/kvm	654	654	654	688

### 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.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	<b>127 160 000</b>	<b>1 534 631</b>	<b>-3 825 147</b>	<b>-779 682</b>	<b>124 089 802</b>
Disposition av föregående års resultat:		<b>412 310</b>	<b>-1 191 992</b>	<b>779 682</b>	<b>0</b>
Årets resultat				<b>-690 470</b>	<b>-690 470</b>
Belopp vid årets utgång	<b>127 160 000</b>	<b>1 946 941</b>	<b>-5 017 139</b>	<b>-690 470</b>	<b>123 399 332</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 017 139
årets förlust	-690 470
	<b>-5 707 609</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	238 524
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-47 565
i ny räkning överföres	-5 898 568
	<b>-5 707 609</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 625 820	2 618 294
Övriga rörelseintäkter		123 378	182 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 749 198</b>	<b>2 800 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 511 863	-1 672 624
Övriga externa kostnader	4	-236 521	-257 042
Personalkostnader	5	-52 059	-70 611
Avskrivningar		-1 325 630	-1 325 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 126 073</b>	<b>-3 325 907</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-376 875</b>	<b>-525 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 595	-254 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 595</b>	<b>-254 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-690 470</b>	<b>-779 682</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-690 470</b>	<b>-779 682</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	153 455 804	154 756 464
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	324 608	349 578
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 780 412</b>	<b>155 106 042</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 780 412</b>	<b>155 106 042</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 387	655
Övriga fordringar	8	604 839	619 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	222 921	240 187
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>839 147</b>	<b>860 774</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 606	301 006
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 606</b>	<b>301 006</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>840 753</b>	<b>1 161 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 621 165</b>	<b>156 267 822</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		1 946 941	1 534 631
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>129 106 941</b>	<b>128 694 631</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 017 139	-3 825 147
Årets resultat		-690 470	-779 682
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 707 609</b>	<b>-4 604 829</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>123 399 332</b>	<b>124 089 802</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	14 880 976	18 327 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 880 976</b>	<b>18 327 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 618 748	13 067 224
Leverantörsskulder		114 214	103 853
Skatteskulder		159 904	156 788
Övriga skulder		3 515	4 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	444 476	518 242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 340 857</b>	<b>13 850 520</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 621 165</b>	<b>156 267 822</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-690 470	-779 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 325 630	1 325 630
Förändring skatteskuld/fordran		3 116	10 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>638 276</b>	<b>556 398</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-10 732	-655
Förändring av kortfristiga fordringar		50 866	-26 806
Förändring av leverantörsskulder		10 361	-341 679
Förändring av kortfristiga skulder		2 476 860	13 068 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 165 631</b>	<b>13 256 063</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-374 548
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-374 548</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-3 446 524	-13 490 974
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 446 524</b>	<b>-13 490 974</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-280 893</b>	<b>-609 459</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		872 592	1 482 051
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>591 699</b>	<b>872 592</b>

## 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

	2021	2020
Årsavgifter	2 154 372	2 154 372
P-plats och garage	471 448	463 922
	<b>2 625 820</b>	<b>2 618 294</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	110 238	131 651
Trivselåtgärder	7 794	16 250
Städkostnader	12 852	22 923
Hyra av entrémattor	24 260	23 277
Snöröjning/sandning	63 405	21 956
Serviceavtal	913	14 813
Hisskostnader	42 508	34 836
Besiktningkostnader	0	4 990
Inköp av parkeringstjänster	47 185	46 531
Gemensamhetsanläggning 1	253 247	274 681
Reparationer	24 136	33 421
Trädgårdsskötsel	0	6 030
Planerat underhåll	47 565	181 310
Fastighetsel	220 102	166 549
Uppvärmning	376 559	344 606
Vatten och avlopp	127 855	107 892
Försäkringskostnader	50 720	45 636
Kabel-TV	6 670	4 984
Bredband	79 800	133 000
Teknisk förvaltning	8 081	15 347
Försäkringsersättningar	-3 499	0
Förbrukningsinventarier	4 527	38 814
Förbrukningsmaterial	6 944	3 127
	<b>1 511 862</b>	<b>1 672 624</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetskatt	25 080	25 080
Fastighetsavgift	55 442	54 302
Nödtelefon i hiss och porttelefon	23 868	10 314
Hemsida	612	645
Porto	3 617	3 384
Föreningsstämma/medlemsmöten	5 108	6 645
Revisionsarvode	3 948	35 322
Ekonomisk förvaltning	94 528	90 564
Bankkostnader	4 924	4 103
Underhållsplan	11 976	11 851
Bygglovsavgifter	0	5 580
Övriga poster	7 417	9 252
	<b>236 520</b>	<b>257 042</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	46 951	57 566
Sociala avgifter	5 108	13 045
	<b>52 059</b>	<b>70 611</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 960 000</b>	<b>164 960 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 203 536	-8 902 876
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 504 196</b>	<b>-10 203 536</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 455 804</b>	<b>154 756 464</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 548	0
Inköp	0	374 548
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 548</b>	<b>374 548</b>
Ingående avskrivningar	-24 970	0
Årets avskrivningar	-24 970	-24 970
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 940</b>	<b>-24 970</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>324 608</b>	<b>349 578</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14 746	48 346
Avräkningskonto förvaltare	590 093	571 586
	<b>604 839</b>	<b>619 932</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	16 987	49 430
Kabel-TV/bredband	12 177	10 378
Ekonomisk förvaltning	24 045	24 683
Samfällighetsavgift	117 079	102 708
Medlemsavgifter	5 380	5 330
Upplupna hyror/avgifter	47 253	47 658
	<b>222 921</b>	<b>240 187</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,01	2025-06-28	6 477 500	6 572 500
SEB	0,51	2022-07-28	3 673 748	3 973 748
SEB	0,52	2023-12-28	8 498 476	8 998 476
SEB	0,80	2022-02-28	800 000	800 000
Stadshypotek	1,10	2022-03-01	11 050 000	11 050 000
			<b>30 499 724</b>	<b>31 394 724</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 618 748	-13 067 224

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: 15 523 748 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	29 417	30 331
Styrelsearvoden	51 303	49 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 319	15 000
Beräknat arvode för revision extern	12 000	34 000
Elkostnader	53 250	23 571
Värmekostnader	64 116	52 210
Vatten- och avlopp	2 899	2 660
Fastighetsskötsel	0	11 241
Snöröjning	7 194	3 406
Teknisk förvaltning	8 081	8 080
Löpande reparationer	3 406	608
Försäkring	645	776
Städning	12 226	11 315
Trivselåtgärder	7 475	0
Planerat underhåll	0	90 390
Förutbetalda avgifter och hyror	182 145	185 654
	<b>444 476</b>	<b>518 242</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut fattades i styrelsen om att återgå till individuell debitering av el under 2022.

I samband med omsättning av föreningens enskilt största lån på 11 mkr beslöts att binda räntan med 4 års löptid från och med den 1 mars 2022.

Nacka den.....2022

Rolf Ahlin

Håkan Brandt

Claes Foberg

Per-Olov Bjurn

Björn Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Västra\_Saltsjön.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-20 16:27:26

Dokumentet är undertecknat av:

 Rolf Göran Ahlin (19471123XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 14:39:07
 Claes Foberg (19491110XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 14:01:50
 PER-OLOV BJURN (19560808XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 20:48:21
 BJÖRN JONSSON (19670412XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 15:12:13
 Johan Håkan Brandt (19680111XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-19 18:42:40
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2022-05-20 16:27:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Västra\_Saltsjön.pdf (251640 byte)

FDD8000DED23C5E11913A0B0721CC1B2461B92CA3F274203B9B817CF3F176B59D3FDAF9C8D12FAB57FC0  
FE1C20E584500EF20519D63C856981CDC1EE72D85731

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support



# 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 2021.

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 2021 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 2021 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 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 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: 2022-05-20 16:28:28

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2022-05-20 16:28:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (59317 byte)

573491F0788C0E064902174F0588AEE49B4F516C6BA2092B00E280652D865095F97CE3F5FF82EC0A56CA  
B5746C4E4FA6555BD74A37D16BFFE6E04E71C88E650A

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

