

# Årsredovisning 2020

## Brf Västra Saltsjön

Org nr 769601-8717



[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 ombildning.

## **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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

# 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 ombildning.

## **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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 fullvärdeförsäkrad 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 2020 1 429 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. Årsavgiften är 654 kr/kvm år 2020.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 231 tkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 5 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Backman Anette Oké-Brådman Per-Olov Bjurn Daniel Söderberg Claes Foberg
-----------	--

Suppleanter	Rolf Ahlin Håkan Brandt Björn Jonsson Birgitta Carlström
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 (10) protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Valberedning

Thomas Lindberg  
Florian Von Tiedemann  
Arne Erlandsson

#### *Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret*

Under hösten genomfördes stamspolning av fastighetens samtliga avloppsstammar.  
Under första kvartalet upphandlades och installerades hjärtstartare i båda trapphusen. Utbildning i hantering av hjärtstartarna kommer att ske så snart Covid-19 läget är under kontroll.  
En del underhållsarbeten har genomförts som t ex reparation av en del av fasaden mot sjön på grund av vattenintrång i samband med häftigt regn och kraftiga vindar. Entrédörrarna har slipats och fernissats, namntavlorna i entréerna har bytts ut samt ett utbyte av ett skadat glastak i gränden.  
Akustikplattor har installerats i gemensamhetslokalen för att skapa en lugnare miljö. Inköp av ett nytt torkskåp i tvättstugan har gjorts. Kostnaden för dessa två åtgärder delas med Brf Östra Saltsjön och Brf Inloppet.  
Under sommaren har också ca 100 solpaneler installerats på fastighetens tak till en kostnad av 375 tkr efter bidrag från Länsstyrelsen.  
I början av året gjordes en extra amortering på 400 tkr av föreningens banklån.

Föreningen följer den sedan 2014 nya redovisningsseden avseende upprättade av bokslut enligt K-2reglerna samt linjär avskrivning av föreningens fastighet på 100 år. En konsekvens av övergången till linjär avskrivning är att föreningen uppvisar ett negativt nettoresultat. Fokus ligger istället på att uppvisa ett så starkt kassaflöde att de kort- och långsiktiga underhållsbehovet kan finansieras.

Föreningens ekonomi har varit god under 2020 liksom tidigare år med ett stort överskott i rörelsen. Detta har resulterat i ett starkt positivt kassaflöde varvid amorteringar kunnat göras till belopp överstigande underhållsbehovet. Under 2020 har föreningen amorterat 400 tkr utöver den stående amorteringen. Likviditeten i föreningen har vid varje tillfälle under året varit mycket god.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (58) medlemmar. Under året har 2 (4) medlemmar tillträtt samt 6 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (3) antal överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 618	2 604	2 693	2 740
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-780	-486	-483	-519
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	546	814	818	782
Soliditet (%)	79,41	79,13	79,16	78,69
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	9 531	9 688	9 859	10 103
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	654	654	688	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>1 423 631</b>	<b>-3 227 650</b>	<b>-486 497</b>	<b>124 869 484</b>
Disposition av föregående års resultat:		<b>111 000</b>	<b>-597 497</b>	<b>486 497</b>	<b>0</b>
Årets resultat				<b>-779 682</b>	<b>-779 682</b>
Belopp vid årets utgång	<b>127 160 000</b>	<b>1 534 631</b>	<b>-3 825 147</b>	<b>-779 682</b>	<b>124 089 802</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 825 147
årets förlust	-779 682
	<b>-4 604 829</b>
behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	231 000
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	181 310
i ny räkning överföres	-5 017 139
	<b>-4 604 829</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 618 294	2 604 180
Övriga rörelseintäkter		182 000	238 908
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 800 294</b>	<b>2 843 088</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 672 624	-1 326 445
Övriga externa kostnader	4	-257 042	-283 420
Personalkostnader	5	-70 611	10 849
Avskrivningar		-1 325 630	-1 300 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 325 907</b>	<b>-2 899 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-525 613</b>	<b>-56 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 069	-429 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 069</b>	<b>-429 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-779 682</b>	<b>-486 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-779 682</b>	<b>-486 497</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	154 756 464	156 057 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	349 578	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 106 042</b>	<b>156 057 124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 106 042</b>	<b>156 057 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		655	0
Övriga fordringar	8	619 932	1 525 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	240 187	217 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>860 774</b>	<b>1 743 629</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		301 006	150
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>301 006</b>	<b>150</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 161 780</b>	<b>1 743 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>156 267 822</b>	<b>157 800 903</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		1 534 631	1 423 631
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 694 631</b>	<b>128 583 631</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-3 825 147	-3 227 650
Årets resultat		-779 682	-486 497
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 604 829</b>	<b>-3 714 147</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>124 089 802</b>	<b>124 869 484</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	18 327 500	31 818 474
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 327 500</b>	<b>31 818 474</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 067 224	95 000
Leverantörsskulder		103 853	445 532
Skatteskulder		156 788	146 338
Övriga skulder		4 413	4 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	518 242	421 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 850 520</b>	<b>1 112 945</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 267 822</b>	<b>157 800 903</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-779 682	-486 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 325 630	1 300 660
Förändring skatteskuld/fordran		10 450	9 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>556 398</b>	<b>823 580</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-655	2 338
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 806	64 315
Förändring av leverantörsskulder		-341 679	271 065
Förändring av kortfristiga skulder		13 068 804	27 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 256 063</b>	<b>1 188 818</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-374 548	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-374 548</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-13 490 974	-371 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 490 974</b>	<b>-371 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-609 459</b>	<b>817 568</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 482 051	664 483
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>872 592</b>	<b>1 482 051</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

	2020	2019
Årsavgifter	2 154 372	2 154 372
P-plats och garage	463 922	449 808
	<b>2 618 294</b>	<b>2 604 180</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	131 651	120 731
Trivselåtgärder	16 250	0
Städkostnader	22 923	831
Hyra av entrémattor	23 277	22 790
Snöröjning/sandning	21 956	57 342
Serviceavtal	14 813	13 946
Hisskostnader	34 836	31 168
Besiktningkostnader	4 990	0
Inköp av parkeringstjänster	46 531	44 730
Gemensamhetsanläggning 1	274 943	302 340
Gemensamhetsanläggning 2	-262	6 367
Reparationer	33 421	10 509
Hissreparationer	0	2 722
Trädgårdsskötsel	6 030	2 314
Planerat underhåll	181 310	37 389
Fastighetsel	166 549	191 410
Uppvärmning	344 606	334 820
Vatten och avlopp	107 892	79 781
Försäkringskostnader	45 636	42 347
Kabel-tv	4 984	9 905
Bredband	133 000	11 286
Teknisk förvaltning	15 347	0
Förbrukningsinventarier	38 814	866
Förbrukningsmaterial	3 127	2 851
	<b>1 672 624</b>	<b>1 326 445</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	25 080	25 080
Fastighetsavgift	54 302	52 326
Telefoni	10 314	9 307
Hemsida	645	401
Porto	3 384	5 222
Föreningsstämma/medlemsmöten	6 645	30 428
Revisionsarvode	35 322	42 440
Ekonomisk förvaltning	90 564	83 987
Bankkostnader	4 103	3 940
Underhållsplan	11 851	11 602
Bygglovsavgifter	5 580	0
Övriga poster	9 252	18 687
	<b>257 042</b>	<b>283 420</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	57 566	791
Sociala avgifter	13 045	-11 640
	<b>70 611</b>	<b>-10 849</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-8 902 876	-7 602 216
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 203 536</b>	<b>-8 902 876</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 756 464</b>	<b>156 057 124</b>

#### Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	374 548	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 548</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-24 970	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 970</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>349 578</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	48 346	44 072
Avräkningskonto förvaltare	571 586	1 481 901
	<b>619 932</b>	<b>1 525 973</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	49 430	44 860
Kabel-TV/bredband	10 378	0
Ekonomisk förvaltning	24 683	23 734
Samfällighetsavgift	102 708	94 797
Medlemsavgifter	5 330	5 221
Upplupna hyror/avgifter	47 658	49 044
	<b>240 187</b>	<b>217 656</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,01	2025-06-28	6 572 500	6 691 250
SEB	0,73	2021-07-28	3 973 748	3 973 748
SEB	1,03	2021-12-28	8 998 476	8 998 476
SEB	0,81	2022-02-28	800 000	1 200 000
Stadshypotek	1,100	2022-03-01	11 050 000	11 050 000
			<b>31 394 724</b>	<b>31 913 474</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	-13 067 224	-95 000
--------------------------------------	-------------	---------

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: 12 972 224 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	30 331	82 216
Styrelsearvoden	49 000	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	15 000	12 500
Beräknat arvode för revision extern	34 000	25 000
Elkostnader	23 571	18 254
Värmekostnader	52 210	46 572
Vatten- och avlopp	2 660	0
Fastighetskötsel	11 241	8 414
Snöröjning	3 406	0
Teknisk förvaltning	8 080	0
Löpande reparationer	608	0
Försäkring	776	0
Städning	11 315	0
Planerat underhåll	90 390	0
Förutbetalda avgifter och hyror	185 654	188 258
	<b>518 242</b>	<b>421 214</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I mars 2021 har ytterligare en extra amortering på föreningens banklån genomförts med 300 tkr.

Nacka den.....2021

Christer Backman

Daniel Söderberg

Claes Foberg

Per-Olov Bjurn

Anette Oké Brådman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Västra\_Saltsjön.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-14 09:16:42

Dokumentet är undertecknat av:

 Claes Foberg (19491110XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 09:56:45
 PER-OLOV BJURN (19560808XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 15:47:08
 Christer Backman (19601210XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 19:59:59
 Anette Margareta Oké Brådman (19541224XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 10:26:43
 DANIEL SÖDERBERG (19750708XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 18:07:01
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-04-14 09:16:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Västra\_Saltsjön.pdf (215346 byte)

A744AA3F47421F3DED504F270170887E3AA771C7DAB3CEE33A6B48DDD4087CC2E19FF3004E221CA06602  
13CBF4AC01C57B01EE10BA154C88CD13DE0CA96133C6

<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 2020.

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 2020 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 2020 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 underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-14 09:17:28

Dokumentet är undertecknat av:

---

 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor

2021-04-14 09:17:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (106131 byte)

B2850C5A5EEF3411D5C5C0ADA5D4A99F6D041B82CF83169E66CB063787FBB100735C2F6C918317D71DE0  
026B61C66A3580327D0D0CC48BBE3887822AF2D4F972

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

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

 summera support