

# Årsredovisning

för

## **Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13**

769624-2119

Räkenskapsåret

2020

W

Styrelsen för Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

**Föreningen** har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-01-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-10-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-03-08.

**Föreningens fastighet**, Sicklaön 37:13 i Nacka kommun förvärvades 2015-04-16 och omfattar en markareal som uppgår till 3 057 kvm.

Föreningens fastighet/er består av ett flerbostadshus på adress Finnbodavägen 13A och B. Fastighetens totalrenovering slutfördes 2015 och har åsatts värdeår 2015.

Fastigheten omfattas av 3 servitut, därav 1 belastande och 2 med rätt, och har del i gemensamhetsanläggningarna Nacka Sicklaön GA:59-60 och GA:62-65.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 641 kvm, varav 2 209 kvm utgör lägenhetsyta och 432 kvm biytor i lägenheterna. I föreningen finns sju parkerings- och 13 garageplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser, både inom- och utomhus, till de boende.

**Lägenhetsfördelningen** av de 23 lägenheterna som samtliga är upplåtna med bostadsrätt är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>1,5 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>2,5 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>
1 st	5 st	2 st	1 st	4 st	6 st	2 st	2 st

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen från 2019-01-01 avtal med Arcada AB.

u

**Underhållsplan** kommer föreningen att upprätta när fastigheten har haft garantibesiktning. Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	Totalrenovering fastighet
2017	Trädgårdsanläggning
2019	Nytt cykelrum färdigställt, ommålning av alla korridorer
2020	Entrégården byggts om så att plats skapats för sittbänkar, cykelparkering samtidigt som sopheringen har omdisponerats så att matavfall och hushållssopor separerats. Vidare har utomhusparkeringen försetts med 10 eluttag för laddning av elbilar.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 uppgår till -1 428 (-1 622) tkr. Underskottet beror främst på avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningarna uppgår till -1 473 (-1 464) tkr.

Räntekostnaderna har minskat något på grund av att ett av föreningens lån om 10 000 tkr omförhandlades och numera löper med en ränta om 0,64% under tre år.

Föreningen har under året investerat 685 tkr i fastighetsförbättringar.

Löpande underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden har betraktats som underhåll. För vidare information se not 5.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Föreningens totala likviditetsflöde från den löpande verksamheten som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån uppgår till -630 (-28) tkr

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Entreprenören påkallade i slutet av maj 2016 skiljeförfarande avseende de av föreningen bestridda fakturorna med totalt belopp om ca 43 miljoner kronor inklusive mervärdesskatt. Föreningen bestred fakturorna på flera olika grunder. Skiljeförfarandet var inte slutfört vid räkenskapsårets utgång men avgjordes i januari 2021. För mer information se not 11, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** uppgick vid årets början till 41 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse med tillträde skett och 2 medlemmar har därav utträtt och 2 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 41 medlemmar. Antalet medlemslägenheter uppgår till 23.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 vid påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Wengholt	Ledamot, ordförande
Beata Lihammar	Ledamot, kassör
Per Hederus	Ledamot
Andreas Löwenstam	Ledamot
Daniel Nilsson	Ledamot
Anders Grahm	Ledamot
Johan Olsson	Suppleant
Mattias Ekberg	Suppleant
Francesca Camagni	Suppleant

Till **revisor** har Veronica Elmgren, ReCo Revision Nordic, valts

**Valberedningen** består av Anders Nyberg och Fatima Holmgren.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 5. I dessa ingår arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

**Föreningens firma** har tecknats av ordföranden i föreningen med någon av styrelsens ordinarie ledamöter.



<b>Flerårsöversikt / Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 702	1 705	1 692	1 681	1 667
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 428	-1 622	-1 409	-1 247	-1 058
Soliditet (%)	84	84	84	84	85
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta (kr)	615	615	615	615	615
Lån /kvm bostadsrättsyta (kr)	12 675	12 675	12 675	12 675	12 449
Belåningsgrad %	49	49	58	58	57
Underhållsöverskott /kvm totalyta (kr)	47	30	42	E/T	E/T
Underhållsöverskott (kr)	123 607	77 981	111 031	E/T	E/T

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsytan uppgår till 2 209 kvm och den totala ytan till 2 641 kvm.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 045	3 557	146	-3 882	-1 622	<b>150 244</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 622	1 622	<b>0</b>
Avsättning yttre fond			57	-57		<b>0</b>
Årets resultat					-1 428	<b>-1 428</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>152 045</b>	<b>3 557</b>	<b>203</b>	<b>-5 561</b>	<b>-1 428</b>	<b>148 816</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 561 228
årets förlust	-1 427 502
	<b>-6 988 730</b>

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsätts	57 238
i ny räkning överföres	-7 045 968
	<b>-6 988 730</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller i enlighet med föreningens underhållsplan.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*u*

<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		1 702 074	1 704 734
<b>Summa rörelseintäkter</b>	1	<b>1 702 074</b>	<b>1 704 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 150 355	-1 311 790
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-80 182	-110 847
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 472 518	-1 463 653
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 703 055</b>	<b>-2 886 290</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 000 981</b>	<b>-1 181 556</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-426 521	-440 396
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 427 502</b>	<b>-1 621 952</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-1 427 502</b>	<b>-1 621 952</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	8	176 740 165	177 527 918
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	1 610
Övriga fordringar		1	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 218	47 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 219</b>	<b>48 769</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		335 682	965 377
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>385 901</b>	<b>1 014 146</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>177 126 066</b>	<b>178 542 064</b>

U

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

155 601 949

155 601 949

Fond för yttre underhåll

202 927

145 689

**Summa bundet eget kapital**

**155 804 876**

**155 747 638**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 561 228

-3 882 038

Årets resultat

-1 427 502

-1 621 952

**Summa ansamlad förlust**

**-6 988 730**

**-5 503 990**

**Summa eget kapital**

**148 816 146**

**150 243 648**

#### Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

21 000 000

28 000 000

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 000 000

0

Leverantörsskulder

137 105

150 060

Skatteskulder

28 760

26 010

Övriga skulder

0

10 305

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

144 055

112 041

**Summa kortfristiga skulder**

**7 309 920**

**298 416**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**177 126 066**

**178 542 064**



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Fastighetsskatt/avgift*

Föreningen har idag ingen kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. Föreningens fastighet har åsatts värdeår 2015 vilket innebär att fastighetsskatt inte tas ut under de första 15 åren. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1% / 100 år
Markanläggningar	5% / 20 år
Fastighetsförbättringar	5% / 20 år

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Bankskuld (kr/kvm bostadsrättsyta)

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad (%)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till 75 procent av marknadsvärdet (tax värde uppskattas generellt till 75 % av ett marknadsvärde).

Underhållsöverskott (kr/kvm totalyta)

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll, eller det s.k. årliga slitaget.

Underhållsöverskott (kr)

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

### Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 358 999	1 358 999
Hyror garage	235 200	226 800
Hyror parkering	50 250	55 098
Kommunikation (TV, Tele, IT)	54 924	54 924
Övriga intäkter	101	551
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	2 601	8 362
	<b>1 702 075</b>	<b>1 704 734</b>

### Not 2 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	77 363	91 732
Uppvärmning	230 069	238 336
Vattenkostnader	115 601	129 922
Sophämtning	78 865	77 136
Försäkring	38 332	37 117
Kommunikation (TV, Tele, IT)	70 684	57 372
Fastighetsskatt	14 380	14 380
Gemensamhetsanläggningar (samfällighetsavgift)	145 204	122 106
	<b>770 498</b>	<b>768 101</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	64 546	53 151
Yttre skötsel	94 746	109 028
Snöröjning	619	10 965
Städning	37 500	37 500
Hiss service-/besiktningssavtal	4 972	1 978
Kontroll -Tillsynsavgift	23 512	5 789
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier fastighet	43 274	12 367
Övrig fastighetsskötsel	0	2 089
	<b>269 169</b>	<b>232 867</b>

u

#### Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	23 372
Reparation lås och portar	5 520	8 566
Reparation ventilation	3 619	10 873
Reparation VVS	9 696	3 344
Reparation elinstallationer	0	6 575
Reparation hiss	4 637	6 417
Teknisk förvaltning	0	14 375
Konsultarvode reparation och underhåll (garantibesiktning)	8 625	0
Vattenskada	0	1 019
	<b>32 097</b>	<b>74 541</b>

#### Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	0	82 427
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	116 005
Periodiskt underhåll installationer (låssystem)	24 654	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	28 660
Periodiskt underhåll tak	45 550	9 188
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	8 387	0
	<b>78 591</b>	<b>236 280</b>

#### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	40 948	40 564
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	188	0
Revisionsarvode (extern)	24 000	23 000
Kostnader årsstämma/medlemsmöten	524	27 210
Bankkostnader	3 154	3 484
Övriga förvaltningskostnader	8 767	7 317
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	2 601	9 272
	<b>80 182</b>	<b>110 847</b>

*u*

### Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-1 427 502	-1 621 952
Justering för avskrivningskostnader	1 472 518	1 463 653
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	78 591	236 280
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>123 607</b>	<b>77 981</b>

Byggnadsytan är 2 641kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 47 kr/kvm (30 kr/kvm)

### Not 8 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 344 200	183 344 200
Inköp	684 765	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 028 965</b>	<b>183 344 200</b>
Ingående avskrivningar	-5 816 282	-4 352 629
Årets avskrivningar	-1 472 518	-1 463 653
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 288 800</b>	<b>-5 816 282</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>176 740 165</b>	<b>177 527 918</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 438 000	42 438 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	<b>57 238 000</b>	<b>57 238 000</b>
Bokfört värde mark	39 147 900	39 147 900
	<b>39 147 900</b>	<b>39 147 900</b>

Årets inköp avser mark- och stenanläggning utanför entré, sopskåp samt 5 st laddboxar (150 tkr i bidrag kommer under 2021 minska anskaffningskostnaden).

### Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	28 000 000
	0	28 000 000

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,38	2022-10-28	11 000 000	11 000 000
SEB	0,64	2023-10-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,40	2021-10-28	6 500 000	6 500 000
SEB	0,62	2021-10-29	500 000	500 000
			<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 000 000	0

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt.

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

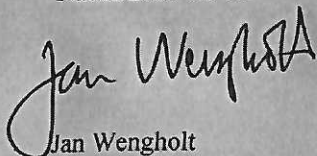
I januari 2021 meddelades domslut i den tvist som föreningen haft med TL Bygg sedan 2016. De betalningskrav som ställts mot föreningen har reglerats och föreningen har inga ytterligare åtaganden gentemot TL Bygg. Förhandling pågår om reglering av skuld till föreningen enligt det skadeslöshetsavtal som tecknats mellan MÖFU och föreningen samt den borgensförbindelse som MÖFAB ställt ut till föreningen. Inga slutgiltiga avslut har kommit till stånd i dessa förhandlingar vid tillfället då denna årsredovisning upprättats.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

u

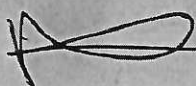
Nacka 2021-05-31



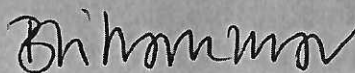
Jan Wengholt  
Ordförande



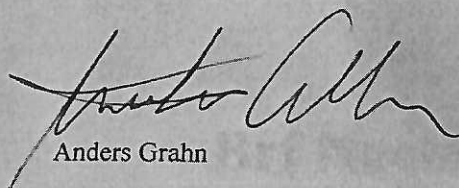
Per Hederus



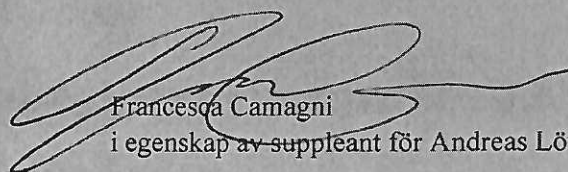
Daniel Nilsson



Beata Lihammar



Anders Grahn



Francesca Camagni

i egenskap av suppleant för Andreas Löwenstam

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-09



Veronica Elmgren  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nacka Saltjöterrassen 37:13  
Org.nr. 769624-2119

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nacka Saltjöterrassen 37:13 för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nacka Saltjöterrassen 37:13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorans ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 juni 2021



Veronica Elmgren  
Auktoriserad revisor