



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nya Kvarnens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 12 procent. Samfälligheten förvaltar närliggande markområden. Gång, cykel och körvägar samt garage för brf..

Styrelsen

Jasmine Charlotte Amini	Ledamot
Marie Christine Andersson	Ledamot
Inga-Märta Nyman	Ledamot
Carl-Henrik Ted Olsson	Ledamot
Gertrud Katrin Jessica Åström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Göran Mattis	Ordinarie Extern	Grant Thornton
------------------	------------------	----------------

Valberedning

Martin Allisat	
Kristoffer Hess Haugsöen	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-06. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 38:9	2013	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

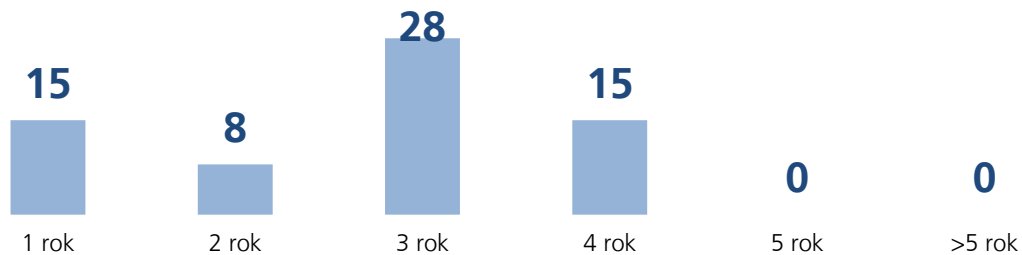
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 172 m², varav 5 172 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Takterass

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk- och Ekonomisk förvaltning	SBC
Service och kontroll av hissar	Kone
Besiktning av hissar	KIWA

Föreningens ekonomi

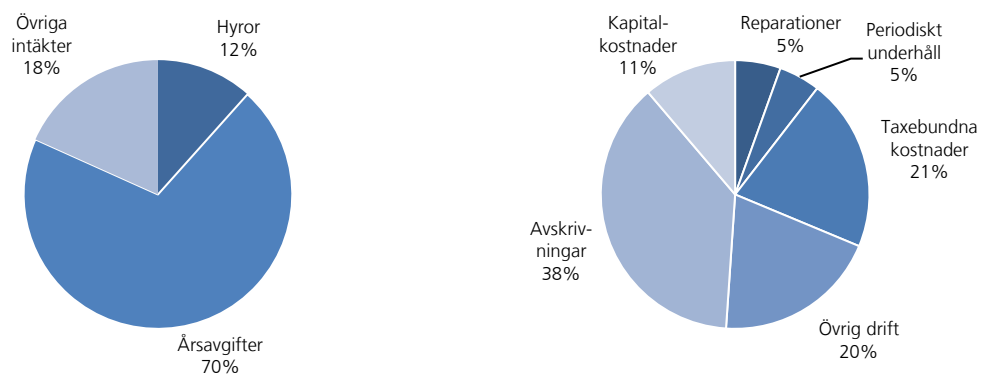
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 285 763
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	4 284 078
Minskning kortfristiga fordringar	100 132
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	305 416
	4 689 626
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 174 942
Finansiella kostnader	697 577
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	50 000
	3 922 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 052 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	767 107

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ekonomisk och teknisk förvaltare till SBC.

OVK och Energideklaration genomförs. Lgh som fått anmärkningar och som kräver åtgärd för godkänd OVK, kontaktas via mail med specificerat åtgärdskrav. Energideklaration sätts upp i entréerna.

Avtal tecknat med SBC om byte av fläktfilter 2 ggr / år.

En FFU (Förfrågningsunderlag) för ombyggnationer/korrigeringar primärt i badrum och toaletter (besiktningspunkt) sätts samman och skickas ut till ett antal lämpliga entreprenörer. Ingen av dessa är beredda att ta på sig arbetet då bl.a. den framtida frågan om vem ska stå för ev garantier, ännu är olöst. Förfrågan går via brf jurist, vidare till Gäråhov med sista svarsdag 191115. Ännu ej svarat.

På rekommendation av SBC, anlitas VVS tekniker för att genomföra ett vinterdriftfall med injustering av värmen. Besök genomfört men injustering går ej att göra då grundläggande fel finns i konstruktionen. Arbeta med VVS tekniker fortsätter. Manometer och avstängning monterad på expansionskärl samt tryck höjt till börvärde för fastighetens höjd.

Offerter tas in via SBC, för omläggning av klinkergolv i hall, plan 2. Punkt från efterbesiktningen.

Möte hölls för att komma med ideer/förslag på utformning och möblering av takterassen. Sammanställning av förslagen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	560
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 967	9 977
Elkostnad/m ² totalyta	66	61
Värmekostnad/m ² totalyta	112	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	132
Soliditet (%)	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 931	-1 976
Nettoomsättning (tkr)	3 740	3 554

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 172 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	255 877 000	0	0	255 877 000
Fond för yttre underhåll	143 000	143 000	-240 000	240 000
S:a bundet eget kapital	256 020 000	143 000	-240 000	256 117 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 805 557	-143 000	-1 736 376	-5 926 181
Årets resultat	-1 931 087	-1 931 087	1 976 376	-1 976 376
S:a ansamlad förlust	-9 736 643	-2 074 087	240 000	-7 902 557
S:a eget kapital	246 283 357	-1 931 087	0	248 214 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 931 087
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 662 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 000
summa balanserat resultat	-9 736 644

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-143 000
att i ny räkning överförs	-9 879 644

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 740 101	3 553 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	543 977	108 769
Summa rörelseintäkter		4 284 078	3 662 408
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 643 551	-2 165 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 831	-329 973
Personalkostnader	Not 6	-186 876	-119 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 342 646	-2 340 885
Summa rörelsekostnader		-5 517 588	-4 956 364
RÖRELSERESULTAT		-1 233 510	-1 293 956
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 577	-682 419
Summa finansiella poster		-697 577	-682 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 931 087	-1 976 376
ÅRETS RESULTAT		-1 931 087	-1 976 376

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 295 201 308	297 520 554
Inventarier	Not 9 0	23 400
Summa materiella anläggningstillgångar	295 201 308	297 543 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	295 201 308	297 543 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	100 505	179 056
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 113 829	316 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 117 295	138 876
Summa kortfristiga fordringar	2 331 630	634 567
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 255 676	2 285 763
Summa kassa och bank	1 255 676	2 285 763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 587 305	2 920 330
SUMMA TILLGÅNGAR	298 788 614	300 464 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		255 877 000	255 877 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	143 000	240 000
Summa bundet eget kapital		256 020 000	256 117 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 805 557	-5 926 181
Årets resultat		-1 931 087	-1 976 376
Summa fritt eget kapital		-9 736 643	-7 902 557
SUMMA EGET KAPITAL		246 283 357	248 214 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	51 500 000	51 600 000
Summa långfristiga skulder		51 500 000	51 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 000	0
Leverantörsskulder		321 426	292 114
Övriga skulder		228 042	109 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	405 789	248 205
Summa kortfristiga skulder		1 005 257	649 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 788 614	300 464 284

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	30-150 år	30-150 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 003 528	2 896 741
Hyror garage moms	487 926	428 487
Hyror garage	9 600	9 600
Elintäkter	229 659	215 771
Övriga debiterade avgifter	0	3 040
Gästlägenhet	9 400	0
Öresutjämning	-11	0
	3 740 101	3 553 639

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	22 750	0
Försäkringsersättning	508 581	0
Övriga intäkter	12 646	108 769
	543 977	108 769

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	151 755
	Fastighetsskötsel beställning	17 469	5 156
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 560	0
	Städning entreprenad	91 664	216 365
	Städning enligt beställning	938	0
	Mattvätt/Hyrmattor	22 514	28 594
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 500	0
	Hissbesiktning	4 005	0
	Myndighetstillsyn	11 050	0
	Garage	45 000	0
	Gård	3 445	0
	Serviceavtal	13 554	0
	Förbrukningsmateriel	27 831	7 863
		291 531	409 733
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	82 860	217 016
	Brf Lägenheter	110 705	0
	Entré/trapphus	18 544	0
	Lås	5 526	0
	VVS	3 851	0
	Värmeanläggning/undercentral	22 703	0
	Ventilation	2 535	0
	Elinstallationer	1 306	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 300	0
	Hiss	14 090	0
	Fasad	3 819	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 125	0
	Vattenskada	59 468	0
		338 832	217 016
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	312 500	0
		312 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	343 269	315 982
	Värme	577 266	610 333
	Vatten	219 511	225 890
	Sophämtning/renhållning	150 741	0
		1 290 787	1 152 205
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 367	19 188
	Självrisk	0	3 000
	Samfällighetsavgift	115 052	0
	Kabel-TV	127 064	198 553
	Övriga fastighetskostnader	123 418	166 219
		409 901	386 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 643 551	2 165 914

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	3 131	0
	Tele- och datakommunikation	501	2 693
	Juridiska åtgärder	47 231	69 850
	Inkassering avgift/hyra	2 975	0
	Revisionsarvode extern revisor	63 575	20 938
	Föreningskostnader	0	7 645
	Styrelseomkostnader	6 909	978
	Förvaltningsarvode	154 940	201 321
	Förvaltningsarvoden övriga	-4 331	0
	Administration	23 408	10 085
	Korttidsinventarier	2 750	16 464
	Konsultarvode	43 426	0
		344 515	329 973
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	142 200	91 000
	Sociala kostnader	44 676	28 592
		186 876	119 592
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 319 246	2 317 485
	Inventarier	23 400	23 400
		2 342 646	2 340 885

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	306 846 156	306 846 156
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	306 846 156	306 846 156
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 325 602	-7 008 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 319 246	-2 317 485
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 644 848	-9 325 602
	Planenligt restvärde vid årets slut	295 201 308	297 520 554
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	124 228 359	124 228 359
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	33 000 000
		143 000 000	120 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	143 000 000	120 000 000
		143 000 000	120 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 000	117 000
	Utgående anskaffningsvärde	117 000	117 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-93 600	-70 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 400	-23 400
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 000	-93 600
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	23 400
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	168 795	168 795
	Skattefordran	147 840	147 840
	Klientmedel hos SBC	1 797 194	0
	Avräkning övrigt	0	0
		2 113 829	316 635

Not 11		2019-12-31	2018-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Försäkring	4 033	0		
	Kabel-TV	43 717	0		
	Samfällighetsavgift	69 545	0		
	Övrigt	0	138 876		
		117 295	138 876		
Not 12		2019-12-31	2018-12-31		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	240 000	120 000		
	Reservering enligt stadgar	143 000	120 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	-240 000	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	143 000	240 000		
Not 13					
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
			Villkors- ändringsda g		
	Nordea	0,780 %	1 550 000	1 600 000	2020-12-21
	Nordea	1,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-11-16
	Nordea	0,950 %	20 000 000	20 000 000	2020-11-11
	Nordea	1,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-11-16
	Summa skulder till kreditinstitut		51 550 000	51 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	0	
			51 500 000	51 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 300 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	25 800	35 570
	Värme	72 977	78 105
	Ränta	82 187	82 068
	Avgifter och hyror	224 825	38 643
	Förvaltningsarvode	0	13 819
		405 789	248 205

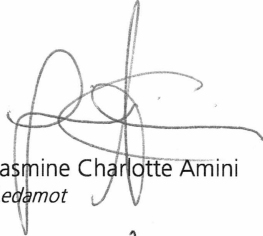
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förutsatt att ekonomiska och juridiska beslut uppnås enligt plan, kommer vi under 2020 att påbörja ett arbete för att åtgärda punkter med brister/felaktigheter i besiktningsprotokollen.

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

Styrelsens underskrifter

NACKA den 29 / 5 2020



Jasmine Charlotte Amini
Ledamot



Marie Christine Andersson
Ledamot



Inga Märta Nyman
Ledamot



Carl-Henrik Ted Olsson
Ledamot



Gertrud Katrin Jessica Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV
Org.nr. 769626-3032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 29 maj 2020



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE