

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2020-09-07 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 körbanor. Garage.

#### Styrelsen

Carl-Henrik Olsson	Ordförande
Christine Andersson	Ledamot
Marc Harris	Ledamot
Mina Knezevic	Ledamot
Katrin Åström	Ledamot

Michael Sjölin	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Rasmus Gustafsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-------------------	------------------	----------------

### Valberedning

Jasmine Amini  
Inga-Märta Nyman

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-20. Extra stämma med anledning av tvistående samt 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.

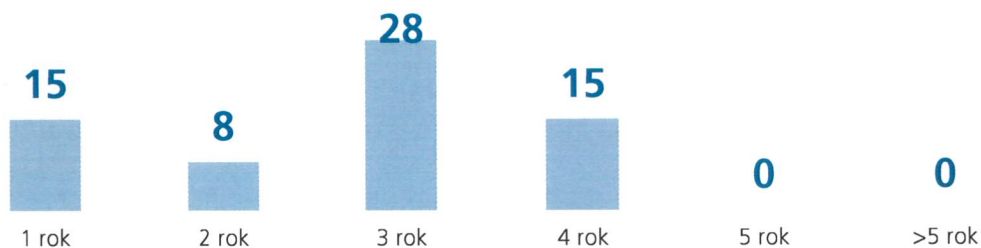
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 172 m<sup>2</sup>, varav 5 172 m<sup>2</sup> 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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskydd	2020	Ett brandskyddsarbete har startats upp. En brandbesiktning har utförts samt service av rökluckor, stigarledningar och nödljus i allmänna utrymmen. Åtgärder kommer att utföras under kvartal 1 2021.
El	2020	Givare till trapphus samt faser till undercentralen i Elcentralen har bytts.
VVS	2020	VVS konsult har gått igenom föreningens värmeanläggning och utfört testjusteringar i 4 lägenheter. För att åtgärda värmeproblem i de lägenheter som ej har fullgod värme krävs en total injustering av värmesystemet. Detta har fått stå tillbaka pga tvist mot byggherren Gärhovs. Planerad injustering i kvartal 1 2021 om våra jurister anser att det är genomförbart och att vi inte tappar rättsligt i processen framåt.

### 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

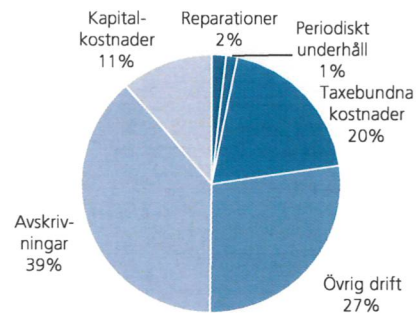
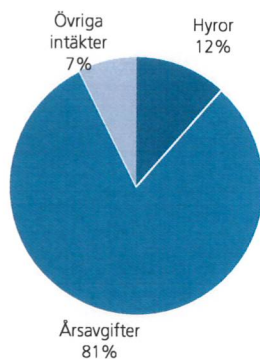
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 052 870</b>	<b>2 285 763</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 841 550	4 284 078
Minskning kortfristiga fordringar	100 919	100 132
Ökning av kortfristiga skulder	0	305 416
	<b>3 942 469</b>	<b>4 689 626</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 013 960	3 174 942
Finansiella kostnader	682 299	697 577
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	133 447	0
	<b>3 879 707</b>	<b>3 922 519</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 115 633</b>	<b>3 052 870</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>62 763</b>	<b>767 107</b>

\*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 1 429 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

VVS konsult har gått igenom föreningens värmeanläggning och utfört testjusteringar i 4 lägenheter. För att åtgärda värmeproblem i de lägenheter som ej har fullgod värme krävs en total injustering av värmesystemet. Detta har fått stå tillbaka pga tvist mot byggherren Gärhovs. Planerad injustering i kvartal 1 2021 om våra jurister anser att det är genomförbart och att vi inte tappar rättsligt i processen framåt.

Ett brandskyddsarbete har startats upp. En brandbesiktning har utförts samt service av rökluckor, stigarledningar och nödljus i allmänna utrymmen. Åtgärder kommer att utföras under kvartal 1 2021.

Extra stämma hölls den 20 februari. Beslutades om justering av stadgarna varigenom medlemmar ges möjlighet att upplåta sin lägenhet i andrahand under förutsättning att styrelsen lämnar samtycke. Beslutades även att uppdra SBC att bistå som juridiskt ombud i tvist avseende garantianspråk mot byggnadens byggherre, i enlighet med förslag som lagts fram för stämman.

På grund av ombyggnad på angränsade fastighet (Havrekvarnen) har föreningen accepterat en omläggning av trafiken på byggnadens framsida, varigenom säkerhetsbarriär mot vägen (Kvarngränd) upprättas och hela vägen görs till två körfält med stoppförbud och ett antal parkeringsplatser dras in. Justeringen görs av säkerhetsskäl med hänsyn till pågående ombyggnation och är tillfällig.

Efterbesiktning av byggnaden har genomförts den 16-17 april.

Med anledning av COVID-pandemin har årsstämman och ett stort antal styrelsemöten genomförts som videokonferens.

Föreningen har ingått nytt 5-årigt elavtal för att säkra elförsörjning till skäligt pris.

Föreningen har sett över och lagt om vissa krediter.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för år 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2019 påverkar resultatet för 2020.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st  
Överlåtelser under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	601	581	560
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 957	9 967	9 977
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	66	61
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	112	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	42	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	132	135	132
Soliditet (%)	83	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 174	-1 931	-1 976
Nettoomsättning (tkr)	3 732	3 740	3 554

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 172 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	255 877 000	0	0	255 877 000
Fond för yttre underhåll	429 000	143 000	143 000	143 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>256 306 000</b>	<b>143 000</b>	<b>143 000</b>	<b>256 020 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-10 022 643	-143 000	-2 074 086	-7 805 557
Årets resultat	-2 173 956	-2 173 956	1 931 087	-1 931 087
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 196 599</b>	<b>-2 316 956</b>	<b>-142 999</b>	<b>-9 736 643</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>244 109 401</b>	<b>-2 173 956</b>	<b>1</b>	<b>246 283 357</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 173 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 879 643
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 196 599</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

82 500
<b>-12 114 099</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 732 166	3 740 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 384	543 977
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 841 550</b>	<b>4 284 078</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 035 704	-2 643 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-794 926	-344 515
Personalkostnader	Not 6	-183 330	-186 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 319 246	-2 342 646
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 333 206</b>	<b>-5 517 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 491 656</b>	<b>-1 233 510</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 299	-697 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-682 299</b>	<b>-697 577</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 173 956</b>	<b>-1 931 087</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 173 956</b>	<b>-1 931 087</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	292 882 062	295 201 308
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 882 062</b>	<b>295 201 308</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>292 882 062</b>	<b>295 201 308</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		55 320	100 505
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 178 472	2 113 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 631	117 295
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 294 423</b>	<b>2 331 630</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 254 726	1 255 676
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 254 726</b>	<b>1 255 676</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 549 149</b>	<b>3 587 305</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>296 431 211</b>	<b>298 788 614</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		255 877 000	255 877 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	429 000	143 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>256 306 000</b>	<b>256 020 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 022 643	-7 805 557
Årets resultat		-2 173 956	-1 931 087
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 196 599</b>	<b>-9 736 643</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>244 109 401</b>	<b>246 283 357</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 000 000	51 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000 000</b>	<b>51 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 500 000	50 000
Leverantörsskulder		129 419	321 426
Övriga skulder		120 435	228 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	571 956	405 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 421 810</b>	<b>1 005 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>296 431 211</b>	<b>298 788 614</b>

## 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.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	30-150 år	30-150 år
Inventarier	5 år (Fullt avskriven)	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 109 028	3 003 528
Hyror garage moms	437 480	487 926
Hyror garage	7 200	9 600
Elintäkter	157 459	229 659
Gästlägenhet	21 000	9 400
Öresutjämning	-1	-11
	<b>3 732 166</b>	<b>3 740 101</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	22 750
Försäkringsersättning	88 901	508 581
Övriga intäkter	20 483	12 646
	<b>109 384</b>	<b>543 977</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	4 653	17 469
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 560
	Städning entreprenad	75 613	91 664
	Städning enligt beställning	11 699	938
	Mattvätt/Hyrmattor	30 518	22 514
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	52 500
	Hissbesiktning	5 504	4 005
	Myndighetstillsyn	0	11 050
	Gemensamma utrymmen	11 201	0
	Garage/parkering	0	45 000
	Gård	12 299	3 445
	Serviceavtal	22 485	13 554
	Förbrukningsmateriel	230	27 831
	Brandskydd	4 192	0
		<b>178 394</b>	<b>291 531</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	82 860
	Brf Lägenheter	0	110 705
	Entré/trapphus	0	18 544
	Lås	3 971	5 526
	VVS	4 688	3 851
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 703
	Ventilation	13 750	2 535
	Elinstallationer	4 159	1 306
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 828	5 300
	Hiss	55 971	14 090
	Fasad	25 906	3 819
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 125
	Vattenskada	0	59 468
		<b>110 273</b>	<b>338 832</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	312 500
	Gemensamma utrymmen	82 500	0
		<b>82 500</b>	<b>312 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	226 030	343 269
	Värme	536 031	577 266
	Vatten	235 571	219 511
	Sophämtning/renhållning	176 106	150 741
		<b>1 173 737</b>	<b>1 290 787</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 749	44 367
	Samfällighetsavgift	278 180	115 052
	Kabel-TV	174 870	127 064
	Övriga fastighetskostnader	0	123 418
		<b>490 799</b>	<b>409 901</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 035 704</b>	<b>2 643 551</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	0	3 131
	Tele- och datakommunikation	0	501
	Juridiska åtgärder	449 235	47 231
	Inkassering avgift/hyra	7 200	2 975
	Hysesförluster	25	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 525	63 575
	Föreningskostnader	1 238	0
	Styrelseomkostnader	1 331	6 909
	Förvaltningsarvode	157 380	154 940
	Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 331
	Administration	6 581	23 408
	Korttidsinventarier	24 927	2 750
	Konsultarvode	114 484	43 426
		<b>794 926</b>	<b>344 515</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	139 500	142 200
	Sociala kostnader	43 830	44 676
		<b>183 330</b>	<b>186 876</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 319 246	2 319 246
	Inventarier	0	23 400
		<b>2 319 246</b>	<b>2 342 646</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	306 846 156	306 846 156
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>306 846 156</b>	<b>306 846 156</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 644 848	-9 325 602
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 319 246	-2 319 246
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 964 094</b>	<b>-11 644 848</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>292 882 062</b>	<b>295 201 308</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	124 228 359	124 228 359
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		<b>143 000 000</b>	<b>143 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	143 000 000	143 000 000
		<b>143 000 000</b>	<b>143 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	117 000	117 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 000</b>	<b>117 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-117 000	-93 600
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-23 400
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-117 000</b>	<b>-117 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	168 795	168 795
	Skattefordran	147 840	147 840
	Momsavräkning	930	0
	Klientmedel hos SBC	1 860 907	1 797 194
		<b>2 178 472</b>	<b>2 113 829</b>



<b>Not 11</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>			
Försäkring		16 858	4 033
Kabel-TV		43 773	43 717
Samfällighetsavgift		0	69 545
Övrigt		0	0
		<b>60 631</b>	<b>117 295</b>

<b>Not 12</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>			
Vid årets början		143 000	240 000
Reservering enligt stadgar		143 000	143 000
Reservering enligt stämmobeslut		143 000	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	-240 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
<b>Vid årets slut</b>		<b>429 000</b>	<b>143 000</b>

<b>Not 13</b>		<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	1,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-11-16
Nordea	1,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-11-16
Nordea	0,920 %	20 000 000	20 000 000	2024-11-11
Nordea	0,550 %	1 500 000	1 550 000	Rörligt lån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 500 000</b>	<b>51 550 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-50 000	
		<b>50 000 000</b>	<b>51 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 250 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	26 592	25 800
	Värme	67 090	72 977
	Ränta	83 808	82 187
	Avgifter och hyror	306 122	224 825
	Konsultarvode	88 344	0
		<b>571 956</b>	<b>405 789</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att genomföra särskild besiktning av värmesystemet i byggnaden innan genomförande av injustering av värmen.

---

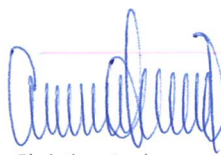
## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 30 / 4 2021



Carl-Henrik Olsson  
Ordförande



Christine Andersson  
Ledamot



Marc Harris  
Ledamot



Mina Knezevic  
Ledamot



Katrin Åström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Rasmus Gustafsson  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöns Magasin IV 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. 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 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 Saltsjöns Magasin IV 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 3/5 2021

Grant Thornton Sweden AB



Rasmus Gustafsson

Auktoriserad revisor