

# Årsredovisning 2019

**BRF SJÖSTUGAN**  
769611-4276

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

**Innehåll:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-24.

#### Nya stadgar

2019-05-09

#### Säte

Stockholms län, Nacka kommun

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:7 på adressen Sickla allé 59 i Nacka. Föreningen har 80 lägenheter om totalt 6 705 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar med ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Uppvärmning

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme.

#### Styrelsens sammansättning

Johanna Iivarinen	Ordförande
Per Kihlström	Kassör
Birgitta Hagström	Sekreterare
Daniel Dahlin	Ledamot
Robert Tunas	Avgått
Jason Morris	Suppleant
Jakob Österberg	Suppleant
Katarina Wigart	Suppleant
Erica Hellström	Suppleant

PK  
PD  
E

Valberedning

Björn Hollertz och Erik Berglöf.

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Jörgen Götehed    Revisor  
Adnin Ali            Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under kalenderåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

preliminärt 2017-2020    Fasadreparationer

Styrelsen har under året sett över underhållsplanen samt genomfört årlig besiktning i enlighet med föreningens stadgar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Städning	Keab Gruppen AB
Bredband	Ownit
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Hissar	Kone

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter. Fastigheten ägs av föreningen sedan år 2005, samma år som den färdigställdes. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser belägna i garaget i fastighetens källare. Garaget drivs av en samfällighet, se vidare nedan.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök  
23 st 2 rum och kök  
32 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök

Föreningen har del i gemensamma anläggningar genom två samfälligheter:

Sickla Allé Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar infartsgatan samt gång- och cykelvägar i området. Det ingår även ett förmånsservitut för bryggan. Samfälligheten bildades år 2009 tillsammans av Brf Sjöstugan, Brf Färgeriet, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten, Brf Vintervägen samt Brf Ångslupen och leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. För denna samfällighet finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna har åtagit sig att svara för sin respektive andel. Den årliga andelen

som belöper på Brf Sjöstugan uppgår till 64 634 kr, och den ackumulerade förpliktelsen enligt samfällighetens senaste årsredovisning (per 2019-06-30) uppgår till 387 804 kr.

#### Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar garaget och bildades år 2010 av Brf Sjöstugan, Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Den leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. Administrationen av uthyrning av platser sköts av en underleverantör, APCOA, på samfällighetens uppdrag. 12 st el-laddstolpar finns installerade i garaget.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 746 kr/ kvm boyta per år och höjdes senast i april 2015. Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

En sammanställning över föreningens lån, inklusive bindningstid, framgår av not 16. Räntekostnader inklusive kostnad för ränteswapavtal framgår av not 10. Föreningen har sedan år 2015 bokfört en skuld för beräknade framtida betalningar enligt ränteswapavtal, vilket innebär att årets resultat påverkats positivt med återföring på 1 037 436 kr i takt med att ränteswapparna utnyttjats. Detta redovisas som ränteintäkt men har inte påverkat likviditeten.

Nuvarande avgiftsnivå ger ett kassaöverskott som kan komma att användas för amortering av delar av föreningens lån.

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr per kvm lägenhetsarea, vilket innebär en avsättning på 167 625 kr.

##### Förändringar i avtal

Nytt försäkringsavtal med ansvarsförsäkring har tecknats med Nordeuropa Försäkring för 2020.

##### Övriga uppgifter

Renovering av fastighetens fasader pågår sedan oktober 2017. Arbetet utförs av JM utan kostnad för föreningen och beräknas bli färdigt under sommaren 2020. Föreningen har anlitat externa experter för att kontrollera arbetet, vilket innebär att årets reparationskostnader är relativt sett högre än ett normalt år. Under året har vi genomfört lagstadgad OVK och Energideklaration.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 133 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 10 överlåtelser. >C

PK  
DD  
BT

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 329 659	5 168 264	5 084 049	5 283 569
Resultat efter fin. poster	-162 736	20 754	240 805	820 302
Soliditet, %	70	69	69	68
Yttre fond	2 116 433	1 948 808	1 781 183	1 613 558
Taxeringsvärde	163 709 000	133 364 000	133 364 000	133 364 000
Bostadsyta, kvm	6 705	6 705	6 705	6 705
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	746	746	746	746
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 263	9 277	9 291	9 528
Genomsnittlig skuldränta, %	2,56	2,32	2,69	3,15
Belåningsgrad, %	29,05	28,84	28,64	29,12

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	1 948 808	-	167 625	2 116 433
Balanserat resultat	-8 240 974	20 754	-167 625	-8 387 845
Årets resultat	20 754	-20 754	-162 736	-162 736
<b>Eget kapital</b>	<b>149 363 588</b>	<b>0</b>	<b>-162 736</b>	<b>149 200 852</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 387 845
Årets resultat	-162 736
<b>Totalt</b>	<b>-8 550 581</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Balanseras i ny räkning	-8 718 206
	<b>-8 550 581</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. →

PK  
DP  
B1

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 329 659	5 168 264
Rörelseintäkter		-2	471
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 329 657</b>	<b>5 168 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 598 302	-2 590 480
Övriga externa kostnader	7	-330 290	-122 957
Personalkostnader	8	-152 443	-133 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 680	-1 858 680
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 939 715</b>	<b>-4 706 062</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>389 942</b>	<b>462 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 038 672	1 006 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 591 350	-1 448 701
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-552 678</b>	<b>-441 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 736</b>	<b>20 754</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 736</b>	<b>20 754</b>

PK  
DD  
81

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	209 387 339	211 246 019
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 387 339</b>	<b>211 246 019</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>209 434 839</b>	<b>211 293 519</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 722	33 062
Övriga fordringar	13	3 660 625	3 158 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 306	126 383
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 753 653</b>	<b>3 317 469</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		458 379	394 545
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>458 379</b>	<b>394 545</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 212 032</b>	<b>3 712 015</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>213 646 871</b>	<b>215 005 534</b>

PK  
DD  
A

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		2 116 433	1 948 808
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 751 433</b>	<b>157 583 808</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 387 845	-8 240 974
Årets resultat		-162 736	20 754
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 550 581</b>	<b>-8 220 220</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 200 852</b>	<b>149 363 588</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar	15	1 173 245	2 210 681
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 173 245</b>	<b>2 210 681</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	62 010 507	62 106 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 010 507</b>	<b>62 106 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		96 000	96 000
Leverantörsskulder		179 880	246 401
Skatteskulder		307 850	301 371
Övriga kortfristiga skulder		65 558	59 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	612 978	621 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 262 266</b>	<b>1 324 758</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>213 646 871</b>	<b>215 005 534</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,08 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	0	258
Årsavgifter, bostäder	4 999 404	4 999 404
Övriga intäkter	60 851	471
Övriga årsavgifter	269 402	168 602
<b>Summa</b>	<b>5 329 657</b>	<b>5 168 734</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	181 178	132 300
Fastighetsskötsel	49 084	78 525
Snöskottning	20 754	42 116
Städning	85 248	78 379
Trädgårdsarbete	67 530	85 091
Övrigt	24 875	4 480
<b>Summa</b>	<b>428 669</b>	<b>420 891</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsskador	0	35 975
Reparationer	322 903	326 664
<b>Summa</b>	<b>322 903</b>	<b>362 639</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	218 180	222 571
Sophämtning	277 331	189 629
Uppvärmning	709 279	692 198
Vatten	249 696	318 983
<b>Summa</b>	<b>1 454 486</b>	<b>1 423 381</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	104 640	104 640
Fastighetsförsäkringar	66 011	63 472
Fastighetsskatt	155 319	150 600
Kabel-TV	66 274	64 857
<b>Summa</b>	<b>392 244</b>	<b>383 569</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	201 947	2 021
Kameral förvaltning	68 496	42 320
Revisionsarvoden	21 663	21 500
Övriga förvaltningskostnader	38 184	57 116
<b>Summa</b>	<b>330 290</b>	<b>122 957</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	32 000	7 800
Sociala avgifter	36 443	31 745
Styrelsearvoden	84 000	94 400
<b>Summa</b>	<b>152 443</b>	<b>133 945</b>

PK DD  
81

<b>Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avsättning ränteswap	1 037 436	1 005 703
Övriga ränteintäkter	1 236	1 080
<b>Summa</b>	<b>1 038 672</b>	<b>1 006 783</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	517 040	308 327
Ränteswap	1 072 373	1 138 138
Övriga räntekostnader	1 937	2 236
<b>Summa</b>	<b>1 591 350</b>	<b>1 448 701</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	221 873 000	221 873 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	221 873 000	221 873 000

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-10 626 981	-8 768 301
Årets avskrivning	-1 858 680	-1 858 680
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-12 485 661	-10 626 981

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>209 387 339</b>	<b>211 246 019</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 200 000</i>	<i>54 200 000</i>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	107 709 000	92 364 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>163 709 000</b>	<b>133 364 000</b>

<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
---	-------------------	-------------------

Insats branschorganisatio	47 500	47 500
<b>Summa</b>	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

Nabo Klientmedelskonto	3 660 488	3 157 888
Skattekonto	137	137
<b>Summa</b>	<b>3 660 625</b>	<b>3 158 025</b>

X  
PK  
DP  
BI

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	26 160	26 160
Försäkringspremier	0	66 011
Förvaltning	17 655	17 124
Kabel-TV	16 973	16 566
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	518	522
<b>Summa</b>	<b>61 306</b>	<b>126 383</b>

<b>Not 15, Avsättning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räteswap	1 173 245	2 210 681
<b>Summa</b>	<b>1 173 245</b>	<b>2 210 681</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2020-06-15	0,97 %	14 802 000	14 826 000
Nordea	2021-12-15	0,97 %	14 796 000	14 820 000
Nordea	2020-03-17	0,85 %	13 802 000	13 826 000
Nordea Hypotek	2020-09-28	0,89 %	18 706 507	18 730 507
<b>Summa</b>			<b>62 106 507</b>	<b>62 202 507</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>96 000</i>	<i>96 000</i>

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	15 301	20 349
Förutbetalda avgifter/hyror	416 617	416 617
Löner	7 000	7 000
Sociala avgifter	2 199	2 199
Städning	6 870	6 869
Uppvärmning	95 780	96 973
Utgiftsräntor	17 892	14 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 319	37 633
<b>Summa</b>	<b>612 978</b>	<b>621 661</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	70 730 000	70 730 000
<b>Summa</b>	<b>70 730 000</b>	<b>70 730 000</b>

**Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Vi kommer att installera 6 st Dörrautomatiker, en till varje port under året. *x*

*PK*

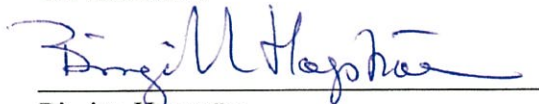
*AD*

*BI*

## Underskrifter

Nacka, 2020 - 05 - 06

Ort och datum



Birgitta Hagström  
Sekreterare



Daniel Dahlin  
Ledamot




Per Kihlström  
Kassör



Johanna Ivarinen  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

2020 - 05 - 07

  
Jörgen Götehed  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstugan, org.nr. 769611-4276

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstugan för räkenskapsåret 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 revisionssed 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 uppger, 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstugan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghande 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 överträdelse 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 7 maj 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor