

Brf Sjöjungfrun 1
Org nr 769600-5532

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

M

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Marken innehas med tomträtt genom avtal med Stockholms stad. Avtalet omförhandlades 2015 då avgälden efter en tvåårig övergångsperiod fördubblats. Det nuvarande avtalet löper ut 2025.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-27, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Staffan Tibblin	Ordförande	2022
Michael Öhman	Ledamot	2022
Arne Westin	Ledamot	2022
Inger Stenberg	Ledamot	2023
Cecilia Smith Jonasson	Ledamot	2023

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Lehtipalo från ADECO Revisorer KB, och som revisorssuppleant valdes Birger Nordmark från ADECO Revisorer KB.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Inga-Lill Söderman, Jane Fälting och Ingela Tegelman.

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

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (95 200 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Cigarren 3, Stockholms Kommun. Fastigheten omfattar 56 st bostäder, gemensamhetslokal, en restauranglokal, en basstation för mobiltelefoni samt 12 st garageplatser i ett med två grannföreningar gemensamt garage. Nybyggnadsår och värdeår 1997.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid årets slut var alla garageplatser, restauranglokal och basstation uthyrda. Total boyta 4 263 m², lokalyta 104 m². Sammanlagd yta: 4 367 m².

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige.

M

*ca. 5.
av 27
SS 2*

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

3(15)

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer:

Område:	Avtalspart:	Senaste ändring:
Fjärrvärme	Stockholm Exergi	2019
El	Nordic Green Energy	2013
Ekonomisk Förvaltning	MBF	2016
Teknisk Förvaltning	Borg&Merio AB	2019
Hissar	Stockholms Hiss-& Elteknik	2016
Styrning undercentral	Indoor Energy Services	2019
Städning	Plussa	2016
Trädgård	JE Mark	2017
Tak värme/skottning	Dimson	2016
TV Bredband	Tele2	2021
Snöskottning	JE Mark	2015

Övriga funktionärer i föreningen:

Ewa Ekström	Kajutan
Britt-Marie Karlsson	Trädgård
Inga-Lill Båsk Ekelund	Trädgård
Tommy Karlsson	Fastighetsskötare, Bastun
Jane Fältling	Portombud 81:an
Henry Hellman	Portombud 83:an
Ingemar Pettersson	Portombud 85:an
Lennart Lindberg	Portombud 87:an

U

allt
ent
JS
A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 var ännu ett år präglat av Coronapandemin och ett år då våra renoveringsprojekt gick på halvfart. Under året slutförde vi det utbyte av luftfilter i lägenheterna som påbörjades i slutet av 2020.

Årsstämman 2021 genomfördes helt genom poströstning. Alla punkter i dagordningen fanns upptagna i ett röstningsformulär och medlemmarna angav sina röster genom att kryssa i valda alternativ. 40 medlemmar av 56 möjliga deltog med sina röster, vilket är en högre andel än vad som varit vanligt på våra vanliga årsstämmor.

Projektet Gemensam el, som legat på sparlåga ett tag, återupptogs under andra halvåret 2021 och under oktober byttes alla elmätare ut mot nya. Från och med december 2021 är alla dessa nya mätare kopplade till föreningens abonnemang. Mätarna avläses månadsvis och varje kvartal kommer förbrukningen att automatiskt skickas över till MBF, som sedan debiterar medlemmarna kvartalsvis. Det innebär att medlemmarna får sin första debitering tillsammans med avgiften för april. Genom denna konstruktion kommer medlemmarna att spara en del pengar genom att slippa en fast avgift per mätare. Tyvärr har ju samtidigt elpriserna skjutit i höjden, så tyvärr kommer nog den första elräkningen under det nya systemet att bli betydligt högre än vad som varit normalt tidigare trots denna "besparing".

Som tidigare meddelats har styrelsen beslutat att renovera hissarna. Under 2021 byttes dörren i hissen i 81:an och hösten 2021 beslöts även att göra en större renovering av hissen i 83:an. På grund av långa leveranstider kom denna renovering att genomföras först i februari 2022. Övriga hissar kommer också att renoveras, men någon tidsplan för detta arbete har vi ännu inte tagit fram.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden varav ett konstituerande. Något möte har varit på Skype men flertalet har vi genomfört på traditionellt sätt i Kajutan.

Två nummer av Medlemsbladet har delats ut och informationen på föreningens hemsida har uppdaterats löpande, även om det var ganska lite att informera om under året.

U

all. J
aw
15 00
A

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	3 868 915	3 909 140	3 850 414	3 904 386
Resultat efter finansiella poster	kr	-17 827	517 677	-22 700	197 383
Soliditet	%	60	60	60	59
Likviditet	%	216	236	172	167
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	759	759	759	783
Låneskuld per totala kvm	kr	6 378	6 405	6 430	6 576
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	169	149	150	150
Reparations- och underhållskostnad per totala kvm	kr	109	53	124	113

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	22 595 000	13 215 000	523 440	6 334 463	517 677
Reservering till yttre fond			211 100	-211 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-35 982	35 982	
Balansering av föregående års resultat				517 677	-517 677
Årets resultat					-17 827
Belopp vid årets utgång	22 595 000	13 215 000	698 558	6 677 022	-17 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 677 023
Årets resultat	-17 827
	<u>6 659 196</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	211 100
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-148 811
I ny räkning balanseras	6 596 907
	<u>6 659 196</u>

M

*W/O
ant OS
IS R*

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

6(15)

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 868 915	3 909 140
Summa rörelseintäkter		3 868 915	3 909 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 725 618	-2 362 723
Periodiskt underhåll	4	-148 811	-35 982
Övriga externa kostnader	5	-162 556	-148 378
Arvoden och personalkostnader	6	-152 752	-85 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 212	-472 337
Summa rörelsekostnader		-3 680 949	-3 105 305
Rörelseresultat		187 966	803 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 339	5 580
Räntekostnader		-215 132	-291 738
Summa finansiella poster		-205 793	-286 158
Resultat efter finansiella poster		-17 827	517 677
Årets resultat		-17 827	517 677
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-17 827	517 677
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		148 811	35 982
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-211 100	-211 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-80 116	342 559

M

all. J
anw 09/17
15 J

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

7(15)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

8

69 286 813

69 589 275

Summa materiella anläggningstillgångar

69 286 813

69 589 275

Summa anläggningstillgångar

69 286 813

69 589 275

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

7 147

60 037

Övriga fordringar

9

-7 452

-7 451

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

285 223

247 853

Klientmedel i SHB

2 518 766

2 007 985

Summa kortfristiga fordringar

2 803 684

2 308 424

Kassa och bank

Kassa och Bank

205 456

206 206

Summa kassa och bank

205 456

206 206

Summa omsättningstillgångar

3 009 140

2 514 630

Summa tillgångar

72 295 953

72 103 905

uj

*alt. O.
CWS CS
15 R*

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

8(15)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

35 810 000
698 558

35 810 000
523 440

Summa bundet eget kapital

36 508 558

36 333 440

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

6 677 022
-17 827

6 334 464
517 677

Summa fritt eget kapital

6 659 195

6 852 141

Summa eget kapital

43 167 753

43 185 581

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

8 460 000

5 790 000

Summa långfristiga skulder

8 460 000

5 790 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

19 393 514

22 179 772

Leverantörsskulder

270 664

115 189

Skatteskulder

218 028

213 436

Övriga skulder

12

59 313

60 761

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

726 681

559 166

Summa kortfristiga skulder

20 668 200

23 128 324

Summa eget kapital och skulder

72 295 953

72 103 905

M

U.S.
ans
15 27

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

9(15)

Kassaflödesanalys

**2021-01-01
-2021-12-31** **2020-01-01
-2020-12-31**

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	187 966	803 835
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	491 212	472 337
Erhållen ränta	9 339	5 580
Erlagd ränta	-215 132	-291 738
	<u>473 385</u>	<u>990 014</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	15 520	-348 824
Ökning/minskning leverantörsskulder	155 475	-21 473
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	170 659	275 748
	<u>815 039</u>	<u>895 465</u>
Investeringsverksamheten		
Inköp/aktiveringar	-188 750	0
	<u>-188 750</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-116 258	-111 966
	<u>-116 258</u>	<u>-111 966</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 258	-111 966
Årets kassaflöde	510 031	783 499
Likvida medel vid årets början	2 214 191	1 430 692
	<u>2 724 222</u>	<u>2 214 191</u>

Likvida medel vid årets slut

U

aws JS R

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år	(t.o.m. år 2198)
Ombyggnad 1 (byggnadsinventarier)	10 år	(t.o.m. år 2024)
Gemensam el	10 år	(t.o.m. år 2030)
Inventarier	5 år	(Avskrivet)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 236 448	3 236 448
Hyror lokaler	218 640	218 040
Hyror parkering	223 200	223 200
Elavgifter	78 199	82 195
Övriga hyresintäkter	2 700	63 058
Övriga hyrestillägg*	49 524	49 524
Driftskostnadsbidrag	35 000	0
Övriga intäkter	69 800	70 122
Brutto	3 913 511	3 942 587
Hyresförluster vakanser lokaler	-44 596	-33 447
Summa nettoomsättning	<u>3 868 915</u>	<u>3 909 140</u>

* Övriga hyrestillägg avser prel. fastighetsskatt och hyrestillägg för lokalhyresgäst.

M

Ch. J.
av J.
18 2

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

11(15)

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	208 407	209 185
Reparationer, löpande underhåll	331 317	196 321
Elavgifter	314 334	195 718
Uppvärmning	737 676	650 744
Vatten och avlopp	74 206	73 551
Renhållning	91 384	90 925
Försäkringar	54 214	53 961
Tomträttsavgäld	625 300	625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	30 000	27 774
Kabel-TV / Internet	133 163	118 709
Övriga fastighetskostnader	15 764	12 361
Fastighetsavgift/fastighetskatt	109 854	108 174
Summa driftskostnader	<u>2 725 619</u>	<u>2 362 723</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Porttelefon	10 000	0
Byte av hissdörr	65 061	0
Filterbyte	73 750	0
Entrébelysning	0	13 750
Filterbyte restaurang	0	22 232
Summa periodiskt underhåll	<u>148 811</u>	<u>35 982</u>

4

allt
aw
25
R

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	849
Kontorsmaterial	60	1 653
Kommunikation	19 784	19 911
Porto	120	440
Revision	21 530	19 175
Föreningsmöten	17 984	7 255
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 020	71 045
Övriga förvaltningskostnader	6 015	6 370
Konsultarvoden	3 100	0
Övriga externa tjänster	14 220	14 220
Medlems- och föreningsavgifter	5 723	7 460
Summa övriga externa kostnader	<u>162 556</u>	<u>148 378</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	95 200	47 300
Arvode övrigt	0	6 335
Lönekostnader	31 820	24 116
Sociala kostnader	25 131	8 024
Kostnadsersättning	0	110
Övriga personalkostnader	601	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>152 752</u>	<u>85 885</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 302	5 428
Övriga ränteintäkter	37	152
Summa finansiella intäkter	<u>9 339</u>	<u>5 580</u>

M

cel. 8
ant
15
A

Brf Sjöjungfrun 1
769600-5532

13(15)

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Inköp/Aktiveringar, Gemensam el	188 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 242 462	79 053 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 464 437	-8 992 100
Årets avskrivningar	-491 212	-472 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 955 649	-9 464 437
Utgående planenligt värde	<u>69 286 813</u>	<u>69 589 275</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>69 286 813</u>	<u>69 589 275</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 365 000	70 365 000
Taxeringsvärde mark	93 450 000	93 450 000
	<u>163 815 000</u>	<u>163 815 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	161 000 000	161 000 000
Lokaler	2 815 000	2 815 000
	<u>163 815 000</u>	<u>163 815 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	17	18
Övriga fordringar	-7 469	-7 469
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>-7 452</u>	<u>-7 451</u>

u

u.s.
aas es
15 J

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
SBAB	0,35	3 mån	6 758 514
SBAB	0,790	2022-12-06	5 790 000
SWHY	0,592	3 mån	6 825 000
SWHY	0,91	2026-08-25	8 480 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 853 514
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-120 901
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-19 272 613
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 460 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			27 249 009

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

u

u/s.
ans
18 R

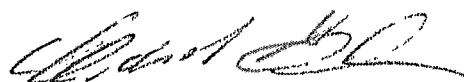
Not 12 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Personalens källskatt	617	1 538
Upplupna sociala avgifter	206	523
Skulder till MBF	-60	0
Deponerade medel	58 550	58 700
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>59 313</u>	<u>60 761</u>

Stockholm 2022-03-27



Staffan Tibblin
Ordförande



Michael Öhman



Arne Westin

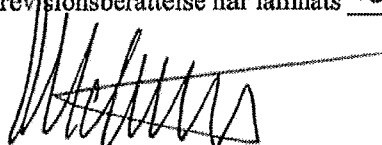


Inger Stenberg



Cecilia Smith Jonasson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-28



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1
Org.nr. 769600-5532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöjungfrun 1 för år 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

M

- 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 Sjöjungfrun 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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:

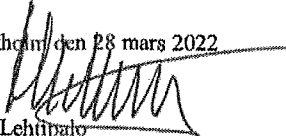
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 28 mars 2022


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR