

Brf Sjöjungfrun 1  
Org nr 769600-5532

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmant 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 2019-04-23, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Staffan Ekelund	Ordförande	2020
Ingela Tegelman	Ledamot	2021
Gösta Smith	Ledamot	2021
Åke Sandahal	Ledamot	2020
Michael Öhman	Ledamot	2020

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, Bernt Fäلتing och Inger Stenberg.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (46 500 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 m<sup>2</sup>, lokalyta 104 m<sup>2</sup>. Sammanlagd yta: 4 367 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Vardia försäkringar.

M

82  
AS  
JT  
LTS

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	Man Kan Hiss	2016
Styrning undercentral	Indoor Energy Services	2019
Städning	Plussa	2016
Trädgård	JE Mark	2017
Tak värme/skottning	Dimson	2016
TV Bredband	ComHem	2014
Snöskottning	JE Mark	2015

Övriga funktionärer i föreningen:

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

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har hållit tolv (12) protokollförda möten varav ett konstituerande.

För att informera medlemmarna har två (2) nummer av Medlemsbladet delats ut. Två möten med portombuden har genomförts. Ett medlemsmöte under hösten samlade ett trettiotal deltagare och ägnades energifrågor utgående från svaren på en utdelad enkät. Vidare diskuterades en alternativ övergång till gemensam el.

Styrelsen kallade därefter till en extra stämma den 3 december där beslut fattades om att under 2020 övergå till gemensam el.

Föreningens hemsida, som vid årsskiftet hade 42 registrerade användare, har löpande uppdaterats.

Avgiften har under år 2019 varit 3% lägre än tidigare.

Fastigheten har besiktigats, underhållits och reparationer har utförts, för att upprätthålla fastighetens skick och trevnad för de boende.

Besiktningen 2019 visade att det generella skicket är gott och vi kan fortsätta följa underhållsplanen som årligen uppdateras.

I december ändrades belysningen i korridorer och trapphus till att använda ny LED-teknik.

Vid föreningens städdagar vår och höst, inne och ute, deltog ca. hälften av medlemmarna.

Kajutan har målats och fått ny inredning. Ca.25 medlemmar deltog där i det traditionella adventskaffet för att fira att julgranen på gården tändes.

Under året har föreningens medlemmar anordnat vinprovningar, bridgespel samt biblioteksmöten.

*M*

*SE*  
*J*  
*OT*  
*(1-2)*

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	3 850 414	3 904 386	3 886 787	3 892 029
Resultat efter finansiella poster	kr	-22 700	197 383	364 471	133 464
Soliditet	%	60	59	58	58
Likviditet	%	172	167	151	132
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	759	783	783	783
Låneskuld per totala kvm	kr	6 430	6 576	6 688	6 828
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	150	150	141	141
Reparations- och underhållskostnad per totala kvm	kr	124	113	103	169

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	22 595 000	13 215 000	629 695	6 053 525	197 382
Reservering till yttre fond			182 100	-182 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-313 413	313 413	
Balansering av föregående års resultat				197 382	-197 382
Årets resultat					<u>-22 700</u>
Belopp vid årets utgång	22 595 000	13 215 000	498 382	6 382 220	-22 700

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 382 221
Årets resultat	-22 700
	<u>6 359 521</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	280 350
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-255 292
I ny räkning balanseras	6 334 463
	<u>6 359 521</u>

*M*

*SE*  
*AK*  
*W*  
*CH.S.*

Brf Sjöjungfrun 1  
769600-5532

5(14)

**Resultaträkning**

Not

2019-01-01  
-2019-12-31

2018-01-01  
-2018-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

2

3 850 414

3 904 386

**Summa rörelseintäkter**

3 850 414

3 904 386

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader

3

-2 538 483

-2 366 139

Periodiskt underhåll

4

-255 292

-313 413

Övriga externa kostnader

5

-183 215

-162 453

Arvoden och personalkostnader

6

-93 248

-93 331

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-476 697

-476 697

**Summa rörelsekostnader**

-3 546 935

-3 412 033

**Rörelseresultat**

303 479

492 353

**Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

4 450

3 815

Räntekostnader

-330 629

-298 785

**Summa finansiella poster**

-326 179

-294 970

**Resultat efter finansiella poster**

-22 700

197 383

**Årets resultat**

-22 700

197 383

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i  
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

-22 700

197 383

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

255 292

313 413

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-280 350

-182 100

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre  
underhåll**

-47 758

328 696

*M*

*CB*  
*AS*  
*BT*  
*UB*

Brf Sjöjungfrun 1  
769600-5532

6(14)

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

8

70 061 612

70 533 949

Inventarier, verktyg och installationer

9

0

4 360

*Summa materiella anläggningstillgångar*

70 061 612

70 538 309

**Summa anläggningstillgångar**

70 061 612

70 538 309

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-280 288

6 917

Övriga fordringar

10

-7 455

-7 459

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

239 358

236 614

Klientmedel i SHB

1 223 736

1 438 449

*Summa kortfristiga fordringar*

1 175 351

1 674 521

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

206 956

217 474

*Summa kassa och bank*

206 956

217 474

**Summa omsättningstillgångar**

1 382 307

1 891 995

**Summa tillgångar**

71 443 919

72 430 304

M

SE  
di  
go  
M.D.

Brf Sjöjungfrun 1 7(14)  
 769600-5532

**Balansräkning** Not 2019-12-31 2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter 35 810 000 35 810 000  
 Fond för yttre underhåll 498 382 629 695

*Summa bundet eget kapital* 36 308 382 36 439 695

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 6 382 222 6 053 525  
 Årets resultat -22 700 197 383

*Summa fritt eget kapital* 6 359 522 6 250 908

**Summa eget kapital** 42 667 904 42 690 603

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut 11, 12 27 969 782 28 609 073

**Summa långfristiga skulder** 27 969 782 28 609 073

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut 111 956 107 993  
 Leverantörsskulder 136 662 173 421  
 Skatteskulder 206 414 201 072  
 Övriga skulder 13 60 348 59 865  
 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 290 853 588 277

**Summa kortfristiga skulder** 806 233 1 130 628

**Summa eget kapital och skulder** 71 443 919 72 430 304

M

SE  
 AS  
 JB  
 10.8

Brf Sjöjungfrun 1  
769600-5532

8(14)

**Kassaflödesanalys**

**2019-01-01  
-2019-12-31**      **2018-01-01  
-2018-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster      303 479      492 353  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm      476 697      476 697

Erhållen ränta      4 450      3 815  
Erlagd ränta      -330 629      -298 785

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar      453 997      674 080  
Ökning/minskning leverantörsskulder      284 457      12 254  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      -36 759      23 612  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      -291 599      -2 420

**Kassaflöde från den löpande verksamheten      410 096      707 526**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten      0      0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld      -635 328      -491 336

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten      -635 328      -491 336**

**Årets kassaflöde      -225 232      216 190**

**Likvida medel vid årets början      1 655 923      1 439 734**

**Likvida medel vid årets slut      1 430 691      1 655 924**

M

CE  
AS  
JK  
allt



## 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)
Inventarier	5 år	(t.o m. år 2019)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplýsningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 236 448	3 336 564
Hyror lokaler	214 584	209 832
Hyror parkering	223 200	201 600
Elavgifter	82 789	65 001
Övriga hyrestillägg*	28 152	26 280
Övriga intäkter	65 241	65 109
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 850 414	3 904 386
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 850 414</u></b>	<b><u>3 904 386</u></b>

\* Övriga hyrestillägg avser prel. fastighetsskatt för lokalhyresgäst.

MA

SS  
AS  
U.O

Brf Sjöjungfrun 1  
769600-5532

10(14)

**Not 3 Driftskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	200 345	210 345
Reparationer, löpande underhåll	281 191	185 603
Elavgifter	248 587	265 073
Uppvärmning	657 188	656 360
Vatten och avlopp	63 546	54 153
Renhållning	112 149	93 632
Försäkringar	51 624	49 368
Tomträttsavgäld	625 300	625 300
Avgift till gemensamhetsanläggning*	47 771	0
Kabel-TV / Internet	121 733	119 843
Övriga fastighetskostnader	23 787	5 310
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 262	101 152
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 538 483</u></b>	<b><u>2 366 139</u></b>

\*Varav 23 115 kr avser kostnad för 2018

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Spolning vatten & avlopp	68 633	0
Arbeten Kajutan	38 793	0
Trapphusbelysning	53 000	0
Balkongtvätt	0	57 875
Lyft mark	33 452	32 195
Byte fönsterlistor	0	145 825
Byte fläktmotorer	38 018	77 518
Byte av våningsvisare hissar	23 396	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>255 292</u></b>	<b><u>313 413</u></b>

M

SR  
LS  
J  
C. S.

Brf Sjöjungfrun 1  
769600-5532

11(14)

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 742	0
Kontorsmaterial	4 235	4 258
Kommunikation	12 462	14 807
Porto	359	513
Revision	17 500	21 175
Föreningsmöten	36 327	27 174
Ekonomisk och administrativ förvaltning	71 070	69 910
Övriga förvaltningskostnader	5 380	7 597
Konsultarvoden	26 363	11 938
Övriga externa tjänster	1 185	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga externa kostnader	451	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>183 216</u></b>	<b><u>162 454</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	46 502	45 500
Arvode övrigt	9 975	14 581
Lönekostnader	24 000	18 681
Sociala kostnader	12 182	14 569
Övriga personalkostnader	589	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>93 248</u></b>	<b><u>93 331</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 269	3 720
Övriga ränteintäkter	181	95
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>4 450</u></b>	<b><u>3 815</u></b>

M

082  
as  
ST  
U.T.

Brf Sjöjungfrun 1  
769600-5532

12(14)

Upplysningar till balansräkningen

Not 8      **Byggnader**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 053 712	79 053 712
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 519 763	-8 047 426
Årets avskrivningar	-472 337	-472 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 992 100	-8 519 763
Utgående planenligt värde	<u>70 061 612</u>	<u>70 533 949</u>
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>70 061 612</u></b>	<b><u>70 533 949</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 365 000	60 703 000
Taxeringsvärde mark	93 450 000	66 925 000
	<u>163 815 000</u>	<u>127 628 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	161 000 000	125 000 000
Lokaler	2 815 000	2 628 000
<b>M</b>	<u>163 815 000</u>	<u>127 628 000</u>

89  
OK  
11.5.21

Brf Sjöjungfrun 1 13(14)  
769600-5532

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 800	21 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 800	21 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 440	-13 080
Årets avskrivningar	-4 360	-4 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 800	-17 440
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>0</u>	<u>4 360</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	14	10
Övriga fordringar	-7 469	-7 469
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>-7 455</u>	<u>-7 459</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SWHY	1,135	2020-02-28	6 865 000
SWHY	1,360	2021-08-25	8 520 000
SBAB	0,790	2022-12-06	5 830 000
SBAB	1,070	2020-03-23	6 866 738
Summa:			28 081 738
Avgår kortfristig del			-111 956
Summa skulder till kreditinstitut			27 969 782
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			27 521 958

M

SR  
AS  
JO  
LSD

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

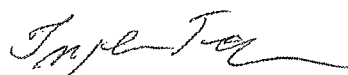
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>


**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	1 118	469
Upplupna sociala avgifter	380	256
Skulder till MBF	0	1 040
Deponerade medel	58 850	58 100
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>60 348</b>	<b>59 865</b>

Stockholm 2020-03-18

  
Staffan Ekelund  
Ordförande

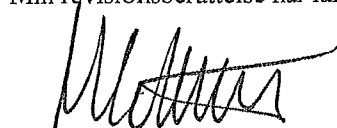
  
Ingela Tegelman

  
Michael Öhman

  
Gösta Smith

  
Åke Sandahjal

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-21

  
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 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 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 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 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, 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.

*M*



## 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 2019 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

### *Revisorers 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

*M*



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 21 mars 2020

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR