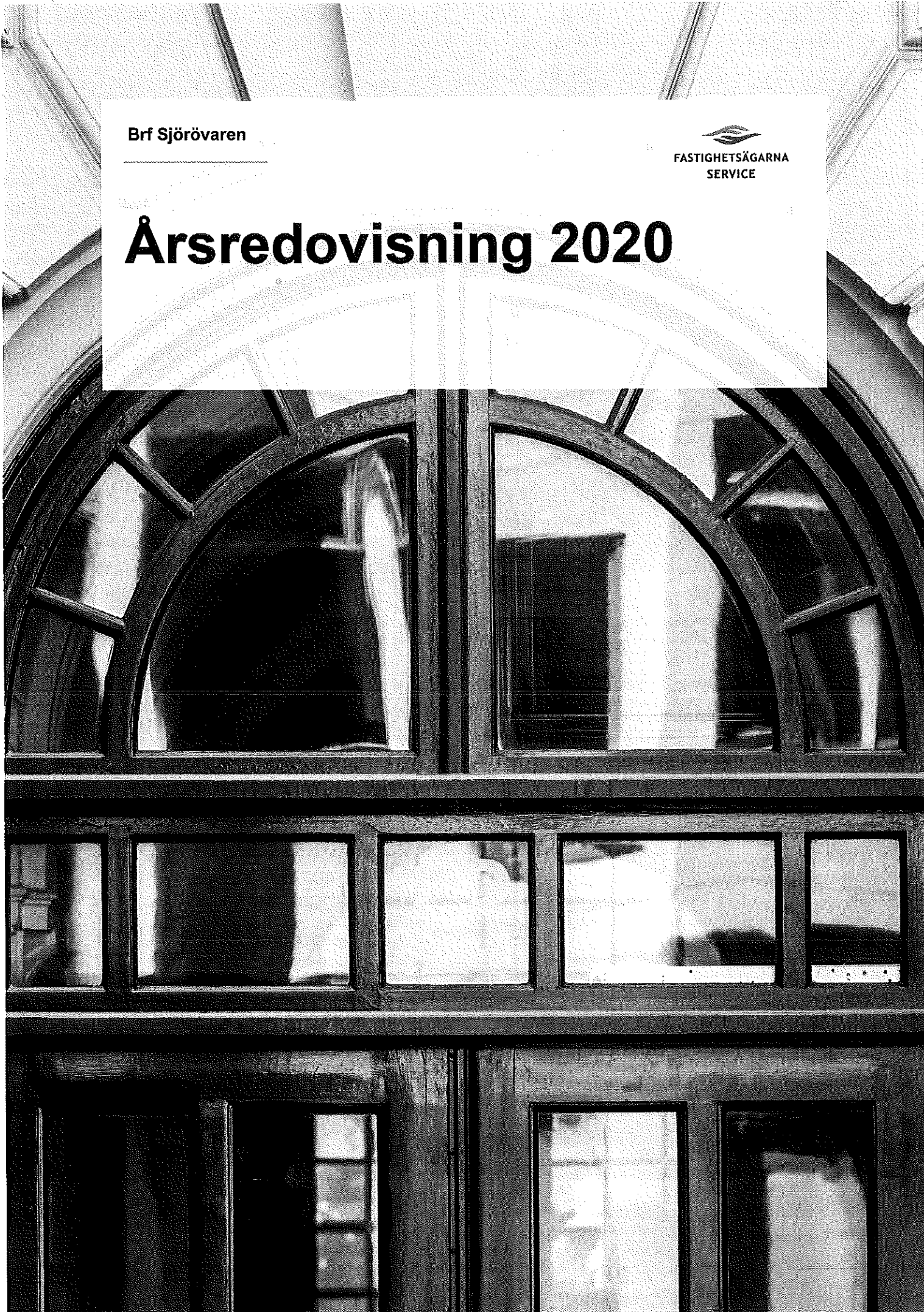


Brf Sjörovaren


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.

- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

Ställda panter avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.

- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Brf Sjörovaren
769621-2633

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Sjörovaren (769621-2633) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Prästgårdsgärdet 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Solberga Hagväg 6-16. Prästgårdsgärdet 3 byggdes år 1985. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 732
10	Lägenheter, hyresrätt	758

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. Produkten "sanering mot bostadsohyra" ingår inte i försäkringen längre.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-16. På stämman deltog 7 medlemmar, varav 2 från samma hushåll.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Elvira Krasniqi	Ordförande
Jenny von Hofsten	Ledamot
Saim Feka	Ledamot
Mikael Thylin	Suppleant
Leena Bruno	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leena Bruno och Mikael Thylin.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firma tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har Ole Deurell från Parameter Revision AB varit.

Valberedningen har utgjorts av Eritrea Gebremeskel och Hanna Lundholm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019–2020	Styrelsen har, via Lennart Johansson på Fortum, beställt en revidering av befintligt el schema. Detta på grund av att den befintliga el dokumentationen inte stämmer. I samband med detta passade styrelsen på att även beställa en utredning huruvida vår förening förser grannföreningen, Prästgårdsgränd, med utomhusbelysning i en av deras fastighet. Utredningen genomfördes och möte med berörda parter kommer att hållas år 2020 för genomgång av utredningen. Mötet har inte ägt rum på grund av pandemin men alla berörda parter behöver kontaktas på nytt för bokning av nytt möte.
2018	Besiktning av tak/fasadrenovering i Solberga Hagväg 6-12 genomförd samt tak och målning av plåt på tak i Solberga Hagväg 14-16 genomförd och godkänd.
2018	Ett stamrör på Solberga Hagväg 16 sprack och orsakade vattenskadorna i tre lägenheter. Styrelsen försökte se över att utföra ett stambyte i samband med denna olycka men det behövdes flera extra stämmor och styrelsen förstod att detta skulle ta tid att få det genomförbart därav tog styrelsen ett beslut att laga läckan och återställa de åtgärder som vattenläckan orsakad. Åtgärderna som vattenläckan orsakade fortsatte in på år 2019. drog ut på tiden, längre än den tidsplan som vi fick. De boende som inte kunnat nyttja lägenheten flyttade hem i mitten på april. Kvalitetsbygg gjorde en avsyning i maj.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Föreningen planerar att byta ut hissarna i hus 14 och 16 då dessa kostar föreningen för underhåll eftersom de är i dåligt skick. Besiktningsprotokoll från Dekra visar även att ett av hissarna läcker olja.
2021	Byte av staket runt om föreningens fastigheter då dessa är i väldigt dåligt skick och några boende på bottenvåningen saknar även staket.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

År 2020 höjdes hyrorna med 1,95%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 32. Vid årets slut var antalet medlemmar 32.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen startade i gång 3 olika vråkningsprocesser mot hyresgäster där en inte gick att gå vidare med. Hyresgästen som hade förstahandshyreskontrakt fick rätt i att överlåta sitt hyresavtal till sin ex. maka. Enligt lag är en sådan överlåtelse möjlig vid en separation och att en bodelning gjorts.
- Styrelsen har under en tid haft misstanke att en hyresgäst är bosatt utomlands och upplåter sin hyresrätt i andrahand utan godkännande av styrelsen för andrahandsuthyrning. Styrelsen fick arbeta för att ta fram bevis då dessa skulle komma ligga till grund för att vråka hyresgästen. För att säkerställa att denna process går till på ett säkert och juridiskt sätt har detta inneburit att styrelsen fått anlita jurist via Fastighetsägarna AB, Martina Thunmarker. Vråkningsprocessen togs vidare till hyresnämnden. Den 3 februari 2021 ägde sammanträdet i hyresnämnden rum där Jenny, Elvira och Martina närvarade. Hyresnämnden beslutade att hyresgästen förverkat sin rätt till hyresrätten och hyreskontraktet har upphört.
- Ännu en vråkningsprocess för hyresgäst påbörjades då styrelsen ansåg att hyresgästen varit försummande i att neka saneringsfirman Nomor tillträde i lägenheten inför saneringstillfällien. Även detta fick juristen Martina Thunmarker handlägga och drev vidare till hyresnämnden för bedömning. Sammanträdet i Hyresnämnden ägde rum 3 december. Elvira, Jenny, Martina närvarade. Den 22 december tog hyresnämnden ett beslut om att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser men efter en intresseavvägning fann hyresnämnden att hen bör behålla hyreslägenheten. En överklagan till Svea hovrätt skickades in av föreningen.
- Vi har även utfört stamspolning i december 2020 där rapporten visar att det är nödvändigt med stamspolning minst en gång/år. Styrelsen kommer att boka in en stamspolning hädanefter en gång per år i stället för var femte år som tidigare rekommenderat.
- En hyresgäst avled på grund av sjukdom. Dödsboet fränsa sig allt ansvar vilket resulterade i att styrelsen fick ombesörja tömning och städning. Hyran för juni, juli, augusti och halva september är obetald då dödsboet saknade medel. Det saknas hyresintäkter för oktober, november och halva december då lägenheten stod tom. På grund av pandemin valde styrelsen att inte gå ut med försäljning av lägenheten och skrev på ett tillfälligt hyreskontrakt, utan besittningsrätt t.o.m. sista september 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 871	1 874	2 124	1 832	1 741
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-659	-676	-1 025	-494	-717
Soliditet (%)	56,3	56,8	57,2	58,0	55,0
Balansomslutning (tkr)	46 582	47 311	48 134	49 509	46 903

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- /åte/se- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 408 856	7 338 096	344 119	-3 538 547	-675 956	26 876 568
<i>Resultatdisposition en/ föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			531 070	-531 070		
Balanseras i ny räkning				-675 956	675 956	
Årets resultat					-659 157	-659 157
Belopp vid årets utgång	23 408 856	7 338 096	875 189	-4 745 573	-659 157	26 217 411

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-4 745 573
Årets resultat	-659 157
	<u>-5 404 730</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond enligt stadgarna	531 070
Balanserat resultat	<u>-5 887 184</u>
	-5 356 114

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 871 184	1 873 810
Övriga rörelseintäkter			14 117
		1 871 184	1 887 927
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 474 737	-1 474 428
Övriga externa kostnader	4	-23 296	-71 840
Personalkostnader och arvoden	5	-144 248	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 484	-674 484
Rörelseresultat		-445 580	-464 245
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 720	1 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 297	-213 225
Resultat efter finansiella poster		-659 157	-675 956
Resultat före skatt		-659 157	-675 956
Årets resultat		-659 157	-675 956

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 003 997	44 625 381
Inventarier, maskiner och installationer	7	711 442	764 542
		<hr/>	<hr/>
		44 715 439	45 389 923
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		44 715 439	45 389 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 961	19 742
Övriga fordringar		2 307	5 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 048	78 667
		<hr/>	<hr/>
		100 316	104 003
Kassa och bank	8	1 766 000	1 817 276
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 866 316	1 921 279
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		46 581 755	47 311 202

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		875 189	344 119
Medlemsinsatser		30 746 952	30 746 952
		<u>31 622 141</u>	<u>31 091 071</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 745 573	-3 538 547
Årets resultat		-659 157	-675 956
		<u>-5 404 730</u>	<u>-4 214 503</u>
Summa eget kapital		<u>26 217 411</u>	<u>26 876 568</u>
<i>1-ångfristiga skulder</i>			
Ovriga skulder till kreditinstitut	9	19 883 396	19 994 448
		<u>19 883 396</u>	<u>19 994 448</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	92 653	92 653
Leverantörsskulder		148 643	122 780
Skatteskulder		2 597	1 637
Övriga skulder			480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 055	222 636
		<u>480 948</u>	<u>440 186</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 581 755</u>	<u>47 311 202</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnader	1,42%	1,42%
Maskiner	5%	5%
Inventarier	10%	10%
Installationer	10%	10%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och lanspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	988 061	988 070
Hyror	873 521	879 232
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 038	6 508
Övriga intäkter	6 564	
Summa	1 871 184	1 873 810

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	117 809	71 125
Städning	47 509	45 221
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 934	46 052
Snöröjning	2 813	15 741
Reparationer	103 441	187 432
EI	50 910	59 780
Uppvärmning	340 734	337 732
Vatten	152 046	176 399
Sophämtning	95 794	77 859
Försäkringspremie	80 048	70 462
Självrisk	44 900	22 700
Fastighetsavgift bostäder	45 728	44 064
Övriga fastighetskostnader	6 009	6 757
Kabel-tv/Bredband/IT	25 308	24 171
Förvaltningsarvode ekonomi	74 445	72 818
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 124	5 938
Panter och överlåtelse	591	9 058
Förvaltningsarvode teknik	48 456	47 372
Teknisk förvaltning utöver avtal	9 281	48 882
Juridiska åtgärder	172 226	7 500
Övriga externa tjänster	20 256	10 240
	1 470 362	1 387 303
Underhåll		
Bostäder		57 500
Ventilation	4 375	
Tak		29 625
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1474737	1474428

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto/ Telefon	3 600	3 540
Konsultarvode		48 500
Revisionarvode	19 696	19 800
Summa	23 296	71 840

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	110 000	100 000
Sociala kostnader	34 248	31 420
	144 248	131 420

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 323 251	32 323 251
-Ombyggnad	1 244 680	1 244 680
-Mark	13 812 450	13 812 450
-Markanläggning	77 500	77 500
	47 457 881	47 457 881
-Avskrivningar vid årets början	-2 832 500	-2 211 116
-Årets avskrivning enligt plan	-621 384	-621 384
	-3 453 884	-2 832 500
Redovisat värde vid årets slut	44 003 997	44 625 381
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 000 000	27 000 000
Mark	26 000 000	26 000 000
	53 000 000	53 000 000
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler		
	53 000 000	53 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	976 937	976 937
	976 937	976 937
-Avskrivningar vid årets början	-212 395	-159 295
-Årets avskrivning	-53 100	-53 100
	-265 495	-212 395
Redovisat värde vid årets slut	711 442	764 542

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	386 250	385 095
Sparkonto Handelsbanken	14 150	14 150
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 365 600</u>	<u>1 418 031</u>
	1 766 000	1 817 276

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering Is/utbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	<i>Ammortering /Upplåning</i>	2019-12-31
SBAB	3-månaderslån	0,88%	6 876 642	-32 880	6 909 522
SBAB	3-månaderslån	0,88%	6 802 507	-38 538	6 841 045
SBAB	3-månaderslån	0,88%	<u>6 296 900</u>	<u>-39 634</u>	<u>6 336 534</u>
			19 976 049	-111 052	20 087 101
Amortering kommande bokslutsperiod			<u>-92 653</u>		<u>-92 653</u>
			19 883 396		19 994 448

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>21 200 000</u>	<u>21 200 000</u>
Summa ställda säkerheter	21 200 000	21 200 000

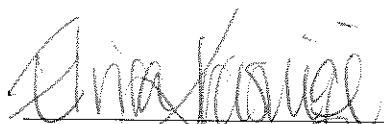
Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

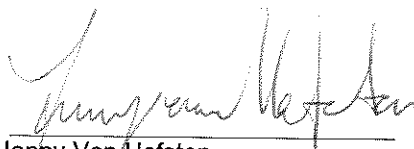
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 16/05 - 2021



Elvira Krashiqi
Ordförande



Jenny Von Hofsten
Ledamot



Säim Feqa
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 - 2021



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjörovaren
Org.nr. 769621-2633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjörovaren för år 2020.

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 2020 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.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Parameter

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 Brf Sjörovaren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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 17 maj 2021



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

