

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sickla uddes samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,84 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Styrelsen

Gunnar Magnusson	Ordförande
Per Fredrik Wilhelm Dalén	Ledamot
Åsa Christin Eriksson	Ledamot
Viktor Petrovski	Ledamot
Monica Vesterlund Olsson	Ledamot

Niklas Jonsson Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Lisbeth Brattberg Sammankallande
Malin Stankovic-Hynes Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viken 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, frånluftsvärmeåtervinning och solfångare.

Byggnadsår och ytor

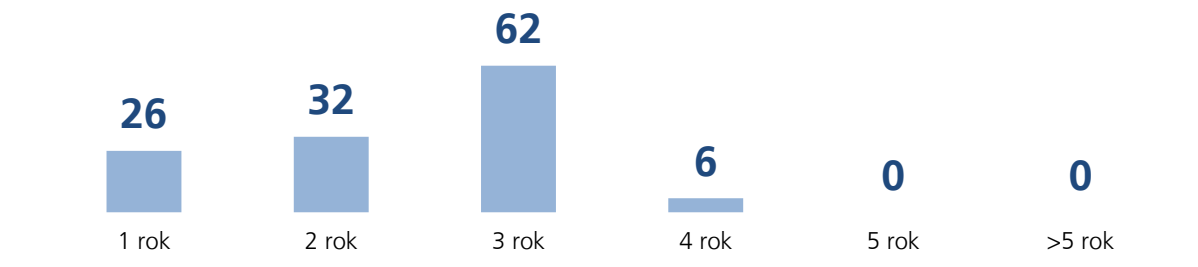
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 254 m², varav 8 620 m² utgör boyta och 1 634 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 123 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Veterinärpraktik	30 m ²	2022-09-30
Skönhetssalong	68 m ²	2024-09-31
Solarium	68 m ²	2024-09-30
Grekisk restaurang	93 m ²	2024-09-30
Pizzeria	78 m ²	2024-09-30
Indisk bistro	118 m ²	2022-12-31
Thaimassage	73 m ²	2022-09-30
Hudvårdsklinik	81 m ²	2023-07-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning AB och Enstar AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms AB
Entrémattor	Logomattan AB
Hissar	Hissen AB, (tillsyn Dekra)
Värme och vatten	Egen bergvärme, Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet, TV och fast telefoni	Stokab, ComHem, OpenUniverse
Hemsida	.se och BRFNET
Tomträtt	Stockholms kommun
Elektronisk access	Aptus via Automatic Alarm

Övrig information

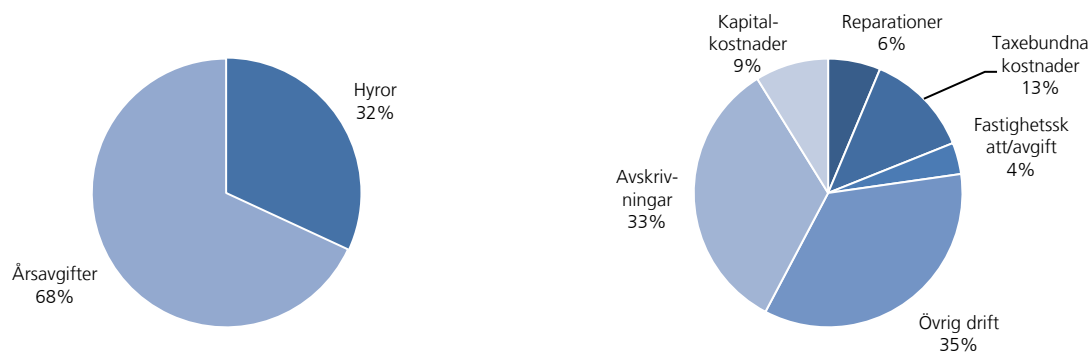
Inget särskilt.

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 729 635	4 851 457
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 870 320	9 709 464
Finansiella intäkter	7 267	264
Minskning kortfristiga fordringar	48 276	0
Ökning av kortfristiga skulder	42 388	0
	9 968 251	9 709 728
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 146 759	5 419 589
Finansiella kostnader	928 976	1 218 115
Ökning av materiella anläggningstillgångar	146 285	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	98 369
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	95 477
	10 222 019	8 831 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 475 867	5 729 635
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-253 768	878 178

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Blåljusalarm anmält och inkopplat till respektive port.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 123 st
Överlåtelse under året: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 185
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	794	793	790
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 627	2 505	2 558	2 559
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 862	13 220	13 458	13 398
Elkostnad/m ² totalyta	90	60	67	27
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	74	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	20	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	119	138	98
Soliditet (%)	66	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-722	-445	-1 979	-2 012
Nettoomsättning (tkr)	9 834	9 566	9 762	9 679

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 620 m² bostäder och 1 634 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	218 816 490	0	0	218 816 490
Upplåtelseavgifter	3 453 194	0	0	3 453 194
Fond för yttre underhåll	3 619 660	1 044 600	-195 000	2 770 060
S:a bundet eget kapital	225 889 344	1 044 600	-195 000	225 039 744
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-15 410 797	-1 044 600	-250 185	-14 116 012
Årets resultat	-721 862	-721 862	445 185	-445 185
S:a ansamlad förlust	-16 132 658	-1 766 462	195 000	-14 561 197
S:a eget kapital	209 756 686	-721 862	0	210 478 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-721 862
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 366 196
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 044 600
summa balanserat resultat	-16 132 658

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-16 132 658
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 833 548	9 566 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 772	143 179
Summa rörelseintäkter		9 870 320	9 709 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 730 002	-4 994 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 868	-366 903
Personalkostnader	Not 6	-61 889	-58 081
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 523 714	-3 517 209
Summa rörelsekostnader		-9 670 473	-8 936 798
RÖRELSERESULTAT		199 847	772 666
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		7 267	264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 976	-1 218 115
Summa finansiella poster		-921 709	-1 217 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-721 862	-445 185
ÅRETS RESULTAT		-721 862	-445 185

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	314 003 542	317 380 971
Summa materiella anläggningstillgångar	314 003 542	317 380 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	314 003 542	317 380 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 227	60 055
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 350 832	3 705 466
Summa kortfristiga fordringar	3 356 059	3 765 521
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 589 638	2 482 219
Summa kassa och bank	2 589 638	2 482 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 945 696	6 247 740
SUMMA TILLGÅNGAR	319 949 238	323 628 712

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		222 269 684	222 269 684
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 619 660	2 770 060
Summa bundet eget kapital		225 889 344	225 039 744
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 410 797	-14 116 012
Årets resultat		-721 862	-445 185
Summa ansamlad förlust		-16 132 658	-14 561 197
SUMMA EGET KAPITAL		209 756 686	210 478 547
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	107 900 000	110 900 000
Summa långfristiga skulder		107 900 000	110 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		248 473	122 991
Skatteskulder		787 888	777 556
Övriga skulder		380 508	443 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	875 684	905 711
Summa kortfristiga skulder		2 292 553	2 250 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		319 949 238	323 628 712

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 667 666	6 664 225
Hyror bostäder	381 937	380 747
Hyror lokaler momspliktiga	1 771 822	1 673 419
Hyror lokaler	2 752	2 745
Hyror parkering	89 833	92 400
Hyror garage	876 800	872 900
Hysesrabatt	0	-157 716
Varmvattenintäkter	42 609	37 436
Öresutjämning	128	128
	9 833 548	9 566 285

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	97 558
Övriga intäkter	36 772	45 621
	36 772	143 179

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 801	127 539
	Fastighetsskötsel beställning	26 680	37 611
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	106 233	69 981
	Fastighetsskötsel gård beställning	88 818	11 929
	Snöröjning/sandning	107 854	51 507
	Städning entreprenad	310 214	305 628
	Städning enligt beställning	12 063	9 872
	Mattvätt/Hyrmattor	51 805	70 822
	OVK Obl. Ventilationskontroll	79 593	0
	Hissbesiktning	19 768	12 180
	Myndighetstillsyn	2 460	25 300
	Gemensamma utrymmen	3 502	16 009
	Garage/parkering	0	987
	Sophantering	0	12 736
	Gård	15 088	1 677
	Serviceavtal	93 399	90 744
	Förbrukningsmateriel	40 180	1 463
	Störningsjour och larm	32 490	3 306
	Brandskydd	1 383	171 921
		1 111 331	1 021 213
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	29 429
	Lokaler	60 334	67 747
	Gemensamma utrymmen	1 540	0
	Tvättstuga	12 633	32 979
	Sophantering/återvinning	26 387	19 071
	Entré/trapphus	32 112	65 885
	Lås	76 594	43 051
	VVS	73 784	57 045
	Värmeanläggning/undercentral	52 496	0
	Ventilation	47 921	46 991
	Elinstallationer	93 071	87 742
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 478	39 591
	Hiss	112 930	49 454
	Tak	33 728	0
	Fönster	0	16 632
	Balkonger/altaner	0	2 493
	Mark/gård/utemiljö	2 484	0
	Garage/parkering	1 696	0
	Skador/klotter/skadegörelse	26 151	9 074
	Vattenskada	4 846	3 198
		668 185	570 382
Periodiskt underhåll			
	Hyreslägenheter	0	37 120
	Tvättstuga	0	70 000
	Värmeanläggning	57 504	88 045
		57 504	195 165
Taxebundna kostnader			
	El	927 659	610 696
	Vatten	276 025	258 774
	Sophämtning/renhållning	120 718	149 476
	Grovopor	7 007	6 967
		1 331 409	1 025 912

Övriga driftkostnader			
Försäkring		266 931	251 115
Självrisk		0	2 000
Tomträttsavgäld		1 615 250	1 260 125
Samfällighetsavgift		187 561	180 982
Kabel-TV		36 658	36 319
Bredband		59 339	59 338
		2 165 739	1 789 879
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		395 834	392 054
TOTALT DRIFTKOSTNADER		5 730 002	4 994 605
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	15 852	15 779
	Inkassering avgift/hyra	1 578	5 850
	Hysesförluster	1	2
	Revisionsarvode extern revisor	32 454	41 462
	Föreningskostnader	13 508	5 451
	Styrelseomkostnader	6 460	2 331
	Förvaltningsarvode	234 902	229 883
	Förvaltningsarvodena övriga	0	987
	Administration	2 037	8 099
	Konsultarvode	21 847	39 107
	Föreningsavgifter	17 640	9 450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 590	8 500
		354 868	366 903
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	11 889	8 081
		61 889	58 081
<hr/>			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	3 517 209	3 517 209
	Förbättringar	6 505	0
		3 523 714	3 517 209

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	344 225 586	344 225 586
	Nyanskaffningar	146 285	0
	Utgående anskaffningsvärde	344 371 871	344 225 586
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 844 615	-23 327 406
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 523 714	-3 517 209
	Utgående avskrivning enligt plan	-30 368 329	-26 844 615
	Planenligt restvärde vid årets slut	314 003 542	317 380 971
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	170 400 000	170 400 000
	Taxeringsvärde mark	177 800 000	177 800 000
		348 200 000	348 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	327 000 000	327 000 000
	Lokaler	21 200 000	21 200 000
		348 200 000	348 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	65 967	65 967
	Skattekonto	398 635	392 083
	Klientmedel hos SBC	2 180 087	3 247 416
	Räntekonto 1	706 142	0
		3 350 832	3 705 466
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 770 060	2 660 360
	Reservering enligt stadgar	1 044 600	1 044 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-195 000	-934 900
	Vid årets slut	3 619 660	2 770 060

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,318 %	27 000 000	27 000 000	Rörligt
Swedbank	0,318 %	27 500 000	27 500 000	Rörligt
Swedbank	2,140 %	28 000 000	28 000 000	2025-01-24
Swedbank	0,281 %	22 900 000	23 900 000	Rörligt
Swedbank	0,265 %	2 500 000	4 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		107 900 000	110 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		107 900 000	110 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 900 000 kr om vi uppfyller vår ambition för amortering på 2 miljoner/år.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	130 557	147 942
Avgifter och hyror	745 127	757 769
	875 684	905 711

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga särskilda.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Gunnar Magnusson
Ordförande

Per Fredrik Wilhelm Dalén
Ledamot

Åsa Christin Eriksson
Ledamot

Viktor Petrovski
Ledamot

Monica Vesterlund Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-15 13:03:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF SJÖSTADSUDDEN 769615-4199 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-14 10:38:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR MAGNUSSON

Datum

Gunnar Magnusson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-15 08:40:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER FREDRIK WILHELM
DALÉN

Datum

Fredrik Dalén

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-14 18:19:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åsa Christin Eriksson

Datum

Åsa Eriksson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-14 11:06:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Viktor Petrovski

Datum

Viktor Petrovski

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-14 08:44:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA VESTERLUND
OLSSON

Datum

Monica Vesterlund Olsson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden, org.nr 769615-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-15 13:04:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post