

# Årsredovisning 2021

BRF SJÖSTUGAN

769611-4276



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖSTUGAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2004-09-24.

### NYA STADGAR

2019-05-09

### SÄTE

Stockholms län, Nacka kommun

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

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

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring med ansvarsförsäkring för styrelsen.

### UPPVÄRMNING

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anneli Bjuvgård	Ordförande
Anneli Bjuvgård	Kassör (sep-dec)
Jason Morris	Kassör (maj-sep)
Birgitta Hagström	Sekreterare
Per Kilström	Ledamot, avgått
Daniel Dahlin	Ledamot
Erica Hellström	Ledamot
Jason Morris	Suppleant, tjänstgörande ledamot
Jakob Österberg	Suppleant
Johanna Iivarinen	Suppleant

## VALBEREDNING

Katarina Wigart och Björn Hollertz.

## FIRMATECKNING

Firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

## REVISORER

Jörgen Götehed	Revisor	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant	BoRevision

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under kalenderåret 2021 haft 14 protokollförda sammanträden.

## PLANERADE UNDERHÅLL

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

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Städning	Keab Gruppen AB
Bredband	Ownit
Kabel TV	Tele2
Fjärrvärme	Fortum Värme
El	Nacka Energi/Telge Energi
Hissar	Kone
IMD för elförbrukning	LoggaMera
SBA	Brandsäkra Norden AB
Underhållsplan	NABO Group AB

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

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

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

32 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Föreningen har del i gemensamma anläggningar genom medlemskap i två samfälligheter:

### Sickla Allé Samfällighetsförening

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

### Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar garaget och bildades år 2010 av Brf Sjöstugan, Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Den leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. Administrationen av uthyrning av platser sköts sedan augusti 2020 av samfälligheten med hjälp av NABO.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

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

En sammanställning över föreningens lån, inklusive bindningstid, framgår av not 15. Räntekostnader inklusive kostnad för ränteswapavtal framgår av not 9-10. Föreningen har sedan år 2015 bokfört en skuld för beräknade framtida betalningar enligt ränteswapavtal, vilket innebär att årets resultat påverkats positivt med återföring på 486 360 kr i takt med att räntswapparna utnyttjats, avtalet om ränteswappar har avslutats under 2021. Detta redovisas som ränteintäkt men har inte påverkat likviditeten.

Avgiftsnivåerna ger ett sparande per kvadratmeter om 204 kr. Denna har räknats ut genom att ta årets resultat, plus återinförda avskrivningar delat på föreningens yta.

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

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under året tecknat avtal med Loggamera för avläsning av IMD, Brandsäkra Norden AB för SBA, Systematiskt Brandskyddsarbete samt Nabo för årlig översyn av underhållsplanen.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Fasadrenovering genomfördes 2019. Tvåårsbesiktning av föreningens fasader kommer ske i september 2022. Enligt stämmobeslut 2021 har arbete med energieffektivisering påbörjats, genom att en arbetsgrupp med 4 medlemmar bildats. Gruppen har även en extern konsult till hjälp. Detta arbete ska avslutas under 2022. Installationen av IMD har slutförts i början av året och mätning påbörjades i april 2021.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 129 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 181 142	5 272 444	5 329 659	5 168 264
Resultat efter fin. poster	-519 808	-210 690	-162 736	20 754
Soliditet, %	71	70	70	69
Yttre fond	2 451 683	2 284 058	2 116 433	1 948 808
Taxeringsvärde	163 709 000	163 709 000	163 709 000	133 364 000
Bostadsyta, kvm	6 705	6 705	6 705	6 705
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	746	746	746	746
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 693	9 247	9 263	9 277
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	2,09	2,56	2,32
Belåningsgrad, %	27,67	29,21	29,05	28,03

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	2 284 058	-	167 625	2 451 683
Balanserat resultat	-8 718 206	-210 690	-167 625	-9 096 521
Årets resultat	-210 690	210 690	-519 808	-519 808
<b>Eget kapital</b>	<b>148 990 162</b>	<b>0</b>	<b>-519 808</b>	<b>148 470 354</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 096 521
Årets resultat	-519 808
Totalt	<b>-9 616 329</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Balanseras i ny räkning	-9 783 954
	<b>-9 616 329</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 181 142	5 272 444
Rörelseintäkter		2 953	9 732
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 184 094</b>	<b>5 282 176</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 068 102	-2 768 995
Övriga externa kostnader	7	-183 383	-126 188
Personalkostnader	8	-121 630	-132 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 889 328	-1 858 680
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 262 443</b>	<b>-4 886 590</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-78 348</b>	<b>395 586</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	487 845	690 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-929 305	-1 296 988
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 460</b>	<b>-606 276</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-519 808</b>	<b>-210 690</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-519 808</b>	<b>-210 690</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	206 200 253	207 835 095
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>206 200 253</b>	<b>207 835 095</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>206 200 253</b>	<b>207 835 095</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 276	27 093
Övriga fordringar	13	1 126 798	4 377 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	174 171	127 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 315 245</b>	<b>4 531 946</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		653 453	563 198
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>653 453</b>	<b>563 198</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 968 698</b>	<b>5 095 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 168 951</b>	<b>212 930 240</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		2 451 683	2 284 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>158 086 683</b>	<b>157 919 058</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 096 521	-8 718 206
Årets resultat		-519 808	-210 690
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 616 329</b>	<b>-8 928 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 470 354</b>	<b>148 990 162</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		0	486 360
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>486 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	45 918 507	18 678 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 918 507</b>	<b>18 678 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 368 000	43 322 952
Leverantörsskulder		180 874	476 547
Skatteskulder		325 220	316 717
Övriga kortfristiga skulder		44 119	61 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	861 876	597 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 780 089</b>	<b>44 775 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 168 951</b>	<b>212 930 240</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,08 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	4 999 404	4 999 404
Övriga intäkter	184 690	37 214
Övriga årsavgifter	0	245 558
<b>Summa</b>	<b>5 184 094</b>	<b>5 282 176</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	199 690	165 275
Fastighetsskötsel	96 217	70 651
Snöskottning	23 060	3 388
Städning	83 964	82 428
Trädgårdsarbete	146 158	86 604
Övrigt	0	11 250
<b>Summa</b>	<b>549 089</b>	<b>419 596</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	132 249	616 249
Övriga gemensamma utrymmen	50 000	0
<b>Summa</b>	<b>182 249</b>	<b>616 249</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	561 531	118 444
Sophämtning	219 299	213 210
Uppvärmning	798 483	692 883
Vatten	363 184	326 756
<b>Summa</b>	<b>1 942 497</b>	<b>1 351 293</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	104 640	104 640
Fastighetsförsäkringar	55 077	47 912
Fastighetsskatt	165 753	161 410
Kabel-TV	68 797	67 895
<b>Summa</b>	<b>394 267</b>	<b>381 857</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 974	4 207
Juridiska kostnader	13 548	0
Kameral förvaltning	84 966	70 620
Revisionsarvoden	22 125	22 125
Övriga förvaltningskostnader	60 770	29 236
<b>Summa</b>	<b>183 383</b>	<b>126 188</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	8 000	17 000
Sociala avgifter	26 636	31 727
Styrelsearvoden	86 994	84 000
<b>Summa</b>	<b>121 630</b>	<b>132 727</b>

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Ränteintäkt SBAB	1 485	3 828
Återföring av negativt marknadsvärde för ränteswap	486 360	686 885
<b>Summa</b>	<b>487 845</b>	<b>690 713</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	441 889	553 800
Ränteswap	485 341	743 187
Övriga räntekostnader	2 075	1
<b>Summa</b>	<b>929 305</b>	<b>1 296 988</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	222 179 436	221 873 000
Årets inköp	254 486	306 436
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>222 433 922</b>	<b>222 179 436</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-14 344 341	-12 485 661
Årets avskrivning	-1 889 328	-1 858 680
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 233 669</b>	<b>-14 344 341</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>206 200 253</b>	<b>207 835 095</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 200 000</i>	<i>54 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	107 709 000	107 709 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
<b>Summa</b>	<b>163 709 000</b>	<b>163 709 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 125 949	4 377 701
Skattekonto	849	131
<b>Summa</b>	<b>1 126 798</b>	<b>4 377 832</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	26 160	26 160
Försäkringspremier	60 527	55 077
Förvaltning	31 431	26 046
Kabel-TV	17 701	17 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 352	2 541
<b>Summa</b>	<b>174 171</b>	<b>127 022</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2023-05-17	0,45 %	14 430 000	14 770 000
Nordea	2022-12-15	0,85 %	12 248 000	14 772 000
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,65 %	18 638 507	18 678 507
Nordea Hypotek	2026-03-17	0,85 %	12 970 000	13 778 000
<b>Summa</b>			<b>58 286 507</b>	<b>61 998 507</b>
Varav kortfristig del			12 368 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	131 539	10 220
Förutbetalda avgifter/hyror	416 617	416 617
Löner	100 000	7 000
Sociala avgifter	28 201	2 199
Städning	7 062	6 870
Uppvärmning	123 631	91 980
Utgiftsräntor	9 432	16 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 394	26 092
<b>Summa</b>	<b>861 876</b>	<b>597 610</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	70 730 000	70 730 000
<b>Summa</b>	<b>70 730 000</b>	<b>70 730 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Birgitta Hagström  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Daniel Dahlin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Anneli Bjuvgård  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Erica Hellström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jason Morris  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Jörgen Götehed  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2022 16:27

SENT BY OWNER:

Carolin Hellund · 04.05.2022 13:41

DOCUMENT ID:

ryecDL1gU5

ENVELOPE ID:

BJcP8kelq-ryecDL1gU5

DOCUMENT NAME:

BRF Sjästugan 2021 utan Katarina.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erica Adelia Caroline Hellström Erica_hellstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 13:43 04.05.2022 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/02/1985) IP: 109.104.10.201
2. Anneli Elisabeth Bjuvgård Bjuvgard@msn.com	Signed Authenticated	04.05.2022 13:58 04.05.2022 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/12/1958) IP: 90.129.204.23
3. Jason Morris jason73morris@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 13:58 04.05.2022 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/10/1973) IP: 176.10.227.98
4. Helen Birgitta Hagström bhag5502@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 14:01 04.05.2022 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/02/1955) IP: 109.104.10.156
5. Daniel Kaj Andreas Dahlin daniel.dahlin@episerver.com	Signed Authenticated	04.05.2022 16:08 04.05.2022 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1981) IP: 109.104.10.245
6. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	04.05.2022 16:27 04.05.2022 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1962) IP: 213.88.193.76

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstugan för räkenskapsåret 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstugan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jörgen Götehed**

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-04 14:42:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>