

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Org.nr: 716421-3527

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen, organisationsnummer 716421-3527, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1990-08-13

Ekonomisk plan registrerades år 2004-08-017

Föreningens stadgar registrerades år 2021-09-04

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Johan Wetterhorn
Ledamot	Helena Forsman
Ledamot	Elin Lindberg
Ledamot	Jessica Berglund
Ledamot	Per Olsson
Ledamot	Hanna Shev
Ledamot	Tor Hatlevoll

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie och 2 extra sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Hans-Olof Olsson
	SamRev Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Lindberg och Tomas Gardelin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Aphos
Mark och trädgårdsförvaltning	Tingvalla

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Fastighetsbeteckning: Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20 och 21, vilket omfattar adresserna Sten Bergmans väg 1 – 65, Per Lindeströms väg 87 – 93, 109 - 119

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: Fyra av fastigheterna byggdes runt 1940 resterande fem 1989/1990

Totalyta (m²): **14 086**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	6
2 rok	77
3 rok	45
4 rok	32
5 rok	9
> 5 rok	1
Summa	170

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	2
3 rok	2
Summa	5

Lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt.

På föreningens fastigheter finns 86 parkeringsplatser.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under året

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-12-07

- Ytterbåge fönster på de 4 äldre fastigheterna, Per Lindeströms väg, har renoverats och målats
- Balkongavskiljarna på Sten Bergmans väg 5, 21, 37 respektive 59 har bytts ut
- Staket på parkeringsdäck har renoverats och målats
- Balkonger har tvättats
- Markarbeten som planteringar och byte av staket till lekplatser har genomförts

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens banklån har omförhandlats till en ny ränta på 0,45 procent från tidigare 0,87 procent.

En ny underhållsplan har arbetats fram tillsammans med Nabo.

Medlemsinformation

Under året har 15 överlåtelse skett. Föreningen hade vid året slut 255 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	11 070	11 047	11 211	10 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 270	-2 087	-341	-97
Soliditet ¹ , %	67	68	68	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta ²	688	688	688	688
Skuld/kvm ²	5 574	5 574	5 574	5 574

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

² Justerat med rätt kvadratmeteryta jämfört med tidigare årsredovisningar

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 697 271	15 709 569	5 577 962	-8 322 415	-2 086 561	171 575 826
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			994 107	-994 107		0
Balanseras i ny räkning				-2 086 561	2 086 561	0
Årets resultat					-3 269 763	-3 269 763
Belopp vid årets utgång	160 697 271	15 709 569	6 572 069	-11 403 083	-3 269 763	168 306 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 403 083
Årets resultat	-3 269 763
Totalt	-14 672 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	994 107
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-15 666 953
Totalt	-14 672 846

Kommentar till resultat

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

Föreningen gjorde ett underskott på knappt 3,3 miljoner i resultatredovisningen 2021. Detta beror på att posten avskrivningar för 2021 är på nästan 3,7 miljoner och att årets underhåll inte varit av den karaktär att det satts upp för avskrivning, dvs hela kostnaden belastar årets resultat.

Det har dock inte påverkat föreningens likviditet eller kassa i motsvarande utsträckning, då föreningens kassatillgångarna är 1 190 tkr högre vid utgången av 2021 jämfört med årets början.

Avskrivning

Lite förenklat kan man säga att en avskrivning innebär att man fördelar kostnaden över samma tid som den anses vara användbar i verksamheten. På så sätt hamnar bara delar av kostnaden på inköps årets resultaträkning medan resterande summa fördelas ut på kommande års resultat.

Skillnad mellan utgift och kostnad

En utgift uppstår när vi köper en vara eller en tjänst. Köpesumman vi betalar räknas alltså som en utgift. Kostnaden uppstår dock först när vi förbrukar det vi köpt. Och eftersom vi kommer att förbruka anläggningstillgången under en längre period kan vi också fördela kostnaden över samma period.

Exempel

Låt oss säga att du arbetar med transporter och köper en ny lastbil för 1 000 000 kronor. Själva utgiften sker vid inköpstillfället, så du behöver såklart ha pengarna på kontot för att kunna genomföra köpet.

Men eftersom du bedömer att du kommer att kunna använda lastbilen i din verksamhet de kommande tio åren kan du välja att ta upp den som en tillgång i din balansräkning. Då kan du fördela kostnaden på tio år genom att göra avskrivningar där du, i din bokföring, skriver av ett lika stort belopp från lastbilens värde varje år.

De kommande tio åren drar du alltså årligen av 10 % av lastbilens ursprungliga värde i din bokföring. I det här fallet blir det 100 000 kr per år som ska redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Efter tio år har du skrivit av hela miljonen och i din balansräkning redovisas lastbilen som att den är värd 0 kr. Du kan dock fortsätta använda den, och kanske till och med sälja den, om du vill. Men eftersom du har skrivit av hela kostnaden värderas den inte längre i din balansräkning.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	11 069 879	11 046 958
Övriga rörelseintäkter		1 892	88 035
Summa Rörelseintäkter		11 071 771	11 134 993
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-9 008 740	-8 431 139
Administration och förvaltning	4	-914 304	-739 844
Personalkostnader	5	-182 580	-186 420
Avskrivningar		-3 675 335	-3 283 331
Summa Rörelsekostnader		-13 780 959	-12 640 734
RÖRELSERESULTAT		-2 709 188	-1 505 741
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-560 575	-583 361
Summa Finansiella poster		-560 575	-580 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 269 763	-2 086 561
ÅRETS RESULTAT		-3 269 763	-2 086 561

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	244 560 692	240 274 539
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 534	35 705
Pågående nyanläggningar	8	0	7 954 317
Summa materiella anläggningstillgångar		244 589 226	248 264 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		244 589 226	248 264 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 160 198	24 872
Övriga fordringar		914 005	104 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442 489	343 337
Summa kortfristiga fordringar		3 516 692	472 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 788 396	2 597 562
Summa kassa och bank		3 788 396	2 597 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 305 088	3 069 999
SUMMA TILLGÅNGAR		251 894 314	251 334 560

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		176 406 840	176 406 840
Fond för yttre underhåll		6 572 069	5 577 962
Summa bundet eget kapital		182 978 909	181 984 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 403 083	-8 322 415
Årets resultat		-3 269 763	-2 086 561
Summa fritt eget kapital		-14 672 846	-10 408 976
SUMMA EGET KAPITAL		168 306 063	171 575 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	39 508 860	78 508 860
Summa långfristiga skulder		39 508 860	78 508 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	39 000 000	0
Leverantörsskulder		1 580 707	649 209
Skatteskulder		25 114	46 169
Övriga skulder		122 338	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 351 232	554 496
Summa kortfristiga skulder		44 079 391	1 249 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 894 314	251 334 560

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	1,25%
Stamreovering	2,5%
Undercentral	5%
Värmepump	5%
Styr och reglerutrustning	5%
Porttelefonanläggning	10%
VVS	5%
Motorvärmare	10%
Maskiner och inventarier	10-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	9 170 272	9 169 760
Hysesintäkter		
Bostäder	487 617	461 153
Lokaler	840 710	836 860
Garage och p-platser	551 548	542 324
	1 879 875	1 840 337
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 733	36 861
Totalt nettoomsättning	11 069 879	11 046 958

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	721 414	494 864
Uppvärmning	1 176 210	1 139 779
Vatten och avlopp	400 537	374 908
Sophämtning	316 537	270 033
	2 614 697	2 279 584

Funktionell anläggningservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	21 840	0
Hissbesiktning	9 713	0
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 215	94 961
Brandskydd	13 084	0
Radonmätning	7 376	0
	62 228	94 961

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	282 240	298 983
Fastighetsstäd	332 923	385 723
Trädgårdsskötsel	226 078	214 592
Snöröjning/sandning	238 217	33 263
Övriga köpta tjänster	13 965	29 027
	1 093 422	961 588

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	215 403	232 778
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	135 718	121 542
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	309 015	303 765
Tomträttsavgälder	1 049 575	1 018 850
	1 494 308	1 444 157

Reparationer

Reparationer	523 012	630 701
--------------	---------	---------

Underhåll

Byggnad	226 427	0
Tak	0	251 522
Fasad	410 976	0
Fönster	1 147 332	0
Balkonger/altaner	210 415	0
Gemensamma utrymmen	423 862	995 978
Garage och p-platser	97 249	0
Laddplatser	34 750	0
El	0	55 238
Uppvärmning	42 925	107 989
Ventilation	43 309	46 180
Markytor	42 599	0
Gård/trädgård	325 826	1 330 463
	3 005 670	2 787 370

Totalt operativ drift och underhåll

9 008 740 **8 431 139**

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	17 793	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	235 970	214 038
Extra ekonomisk förvaltning	24 642	65 174
	260 612	279 212
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	378 994	357 940
Konsultarvode	78 750	0
	457 744	357 940
Revision		
Revisionsarvode	30 938	26 093
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	18 712	18 622
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	22 950	0
Konsultarvode	65 549	57 977
Bankkostnader	6 444	0
Föreningsomkostnader	26 195	0
Övriga kostnader	7 367	0
	128 504	57 977
Totalt administration och förvaltning	914 304	739 844
Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	141 898	139 500
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	7 331
Sociala kostnader	40 682	39 589
	40 682	46 920
Totalt personalkostnader	182 580	186 420

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	268 610 021	268 610 021
Omklassificeringar	7 954 317	0
Utgående anskaffningsvärden	276 564 338	268 610 021
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 28 335 482	- 25 063 466
Årets avskrivningar	- 3 668 164	- 3 272 016
Utgående avskrivningar	-32 003 646	-28 335 482
Utgående redovisat värde	244 560 692	240 274 539
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	163 981 000	163 981 000
Taxeringsvärde mark	167 388 000	167 388 000
	331 369 000	331 369 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 025 540	1 025 540
Utgående anskaffningsvärden	1 025 540	1 025 540
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 989 835	- 978 520
Årets avskrivningar	- 7 171	- 11 315
Utgående avskrivningar	-997 006	-989 835
Utgående redovisat värde	28 534	35 705

Not 8. Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	7 954 317	7 954 317
Omklassificeringar	-7 954 317	0
Utgående anskaffningsvärden	0	7 954 317
Utgående redovisat värde		7 954 317

Not 9. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,45 %	39 508 860	39 508 860
Stadshypotek	2022-10-30	0,66 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2022-10-30	0,57 %	19 000 000	19 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			78 508 860	78 508 860
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-39 000 000	0
			39 508 860	78 508 860

Not 10. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2021-12-31

2020-12-31

107 986 000

107 986 000

107 986 000

107 986 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Johan Wetterhorn

Helena Forsman

Elin Lindberg

Jessica Berglund

Per Olsson

Hanna Shev

Tor Hatlevoll

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

SamRev Revisionsbyrå

Hans-Olof Olsson

Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.05.2022 15:36

SENT BY OWNER:
Daniel Modig • 10.05.2022 10:57

DOCUMENT ID:
HyYeFsPL9

ENVELOPE ID:
r1YgYiPUq-HyYeFsPL9

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021 Bostadsrättsföreningen Sjöfarenen.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Maria Helena Forsman helenaforsman@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2022 11:06 10.05.2022 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/01/1975) IP: 84.216.114.169
Tor Hatlevoll tor.hatlevoll@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2022 11:12 10.05.2022 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/09/1971) IP: 130.28.1.10
JESSICA BERGLUND jessica.berglund.jb@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2022 11:46 10.05.2022 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/10/1970) IP: 62.127.200.36
JOHAN WETTERHORN johan.wetterhorn@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2022 14:14 10.05.2022 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/08/1961) IP: 212.170.34.236
PER OLSSON per.olsson.privat@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2022 17:55 10.05.2022 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/12/1963) IP: 83.145.51.163
ELIN LINDBERG e.lindberg@live.se	Signed Authenticated	10.05.2022 18:43 10.05.2022 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/01/1986) IP: 84.216.114.246
HANNA SHEV hanna.shev@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2022 13:42 11.05.2022 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/06/1980) IP: 94.234.39.205
HANS-OLOF OLSSON ho.olsson@samrev.se	Signed Authenticated	11.05.2022 15:36 10.05.2022 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/05/1955) IP: 31.211.202.101

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

Custom events

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

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 Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Org.nr 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen 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 2021-12-31 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 för föreningen.

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:

- 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.

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 Sjöfararen för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

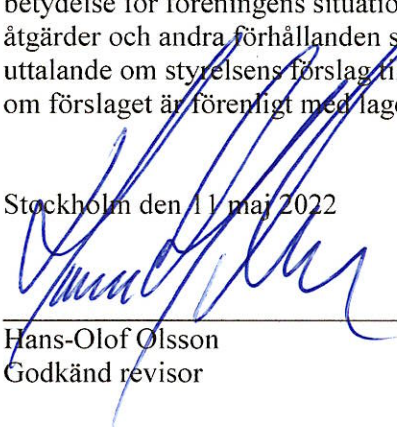
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 maj 2022



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor