

Årsredovisning 2020

BRF SJÖSTADEN 1

769606-2509



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖSTADEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 2000-10-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Halvön 1 på adressen Styrbordsgatan 4 i Stockholm. Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 12 513 kvm och 6 lokaler om 2 129 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Niklas Pålblad	Ordförande
Sara Hultén	Suppleant
Oscar Erik Henriques	Suppleant
Mette Hultgren	Sekreterare
Bo Lennart Strömvall	Ledamot
Joel Valdemar Sundstedt	Suppleant
Tommy Törnqvist	Ledamot
Eva-Marie Sjömark	Kassör

Valberedning

Catharina Hilleström Vagli.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - firman tecknas av två i förening

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision Sverige AB
Jörgen Götehed	Revisors suppleant	BoRevision Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020-10	OVK Lägenheter enligt lagkrav
2020-06	Byte av markunderlag lekplats övre gården - samt byte av lekutrustning
2020-09	Beskärning av träd och övrig växtlighet på innergårdarna
2020-10	Installation av 16 laddplatser nedre garaget

Planerade underhåll

2021-01	Byte av fläktmotorer i Undercentralen
2021-04	Komplettering av cykelställ i cykelrum
2021-05	Byte av postboxar i samtliga entréer
2021-06	Slipning och lackning av samtliga entréportar
2021-10	OVK lokaler
2021-10	Balansering av samtliga radiatorer i fastigheten

Avtal med leverantörer

Breband, TV och Telefoni	ComHem
Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsförvaltning och städning	AB Rubin Facilitiesservice
Hushållssopor	Sickla Kaj Samfällighet
Leverans av el	Skellefteå Kraft AB
Leverans av kraft till el central	Ellevio
Service av hissar och garageportar	Kone AB
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	PB Mark & Miljö AB
Underhåll av inpasseringssystem	Westmere Sweden AB
Underhåll av undercentraler	Enstar AB
Vatten	Stockholm Vatten
Återvinning	Ragn Sells
Vinterunderhåll tak	Murarfirma Christer Jenssen

Övrig verksamhetsinformation

Under 2020 har styrelsen haft diskussioner med lokalhyresgäster med anledning av Covid-19. 4 av 6 hyresgäster har erbjudits uppskov med hyran, samt att erlægga hyran månadsvis istället för kvartalsvis. Föreningen har under 2020 inte drabbats av någon hyresförlust. En hyresgäst har erbjudits att dela upp hyresbetalning över en längre period.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån lades om under 2020 - varav ett lån löpte ut efter 10 års bindningstid. Samtliga lån lades om till en ränta om 0,4%.

Totalt har 3 SMEK amorterats ned på föreningens lån under 2020.

Styrelsen har utarbetat en amorteringsplan som innebär att föreningens lån senast vid utgången av 2025 ska vara lägre än 10KSEK/kvm.

Vi ligger helt i linje med den planen och vid utgången av 2021 kommer vi att ha sänkt belåningsgraden till under 11 KSEK / kvm.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under de kommande fem åren finns inga stora investeringar planerade enligt föreningens underhållsplan. Det som närmast ligger i planen är målningsarbeten i trapphus och utemiljöer.

En översyn av våra fasader kommer att göras under 2021 och utifrån resultatet av den översyn så kommer beslut att tas om eventuella åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 250 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 250 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 814	17 279	16 341	16 943
Resultat efter fin. poster	1 574	2 496	-2 254	192
Soliditet, %	69	69	68	68
Yttre fond	13 506	12 655	14 935	13 862
Taxeringsvärde	562 000	562 000	436 200	436 200
Bostadsyta, kvm	12 513	12 513	12 513	12 513
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	700
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 024	11 264	11 396	11 588
Genomsnittlig skuldränta, %	1,76	1,94	1,94	2,26
Belåningsgrad, %	31,12	31,54	31,63	31,99

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	209 718	-	-	209 718
Upplåtelseavgifter	91 038	-	-	91 038
Fond, yttre underhåll	12 655	-	851	13 506
Balanserat resultat	2 136	2 496	-851	3 781
Årets resultat	2 496	-2 496	1 574	1 574
Eget kapital	318 043	0	1 574	319 617

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 781
Årets resultat	<u>1 574</u>
Totalt	5 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 096
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 871
Balanseras i ny räkning	<u>5 130</u>
	5 355

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		17 814	17 279
Rörelseintäkter		1	222
Summa rörelseintäkter		17 815	17 501
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-7 667	-7 198
Övriga externa kostnader	8	-1 395	-353
Personalkostnader	9	-396	-394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 326	-4 298
Summa rörelsekostnader		-13 785	-12 243
RÖRELSERESULTAT		4 030	5 258
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 457	-2 762
Summa finansiella poster		-2 457	-2 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 574	2 496
ÅRETS RESULTAT		1 574	2 496

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	443 263	446 968
Markanläggningar	12	6 194	6 510
Maskiner och inventarier	13	5 058	5 363
Pågående projekt		364	11
Summa materiella anläggningstillgångar		454 878	458 851
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		454 878	458 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98	90
Övriga fordringar	14	7 372	2 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	407	1 340
Summa kortfristiga fordringar		7 878	3 846
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 878	3 846
SUMMA TILLGÅNGAR		462 756	462 697

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 756	300 756
Fond för yttre underhåll		13 506	12 655
Summa bundet eget kapital		314 262	313 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 781	2 136
Årets resultat		1 574	2 496
Summa fritt eget kapital		5 355	4 632
SUMMA EGET KAPITAL		319 617	318 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	140 824
Övriga långfristiga skulder	17	93	85
Summa långfristiga skulder		93	140 909
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		138 938	133
Leverantörsskulder		663	460
Skatteskulder		405	226
Övriga kortfristiga skulder		430	356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 611	2 570
Summa kortfristiga skulder		143 047	3 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		462 756	462 697

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 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 %
Markanläggningar	2-20 %
Maskiner och inventarier	4-20 %
Fastighetsförbättringar	6,66-6,67 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	7 272	6 805
Hysesintäkter, p-platser	1 388	1 405
Årsavgifter, bostäder	8 757	8 757
Övriga intäkter	398	534
Summa	17 815	17 501

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	335	270
Fastighetsskötsel	175	195
Snöskottning	63	72
Städning	229	225
Trädgårdsarbete	198	198
Övrigt	77	31
Summa	1 076	990

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	977	656
Underhåll	4	0
Summa	981	656

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Ny Golvbeläggning uppgångar	438	256
Miljöcertifiering	410	65
Stamspolning	165	0
Laddplatser	172	0
Lekplats över gård	239	0
OVK Bostäder	268	0
Gallring av växter innergårdarna	180	0
Underhåll trapphus	0	288
Bergvärme	0	523
Radonmätning	0	114
Summa	1 871	1 245

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	1 301	1 318
Sophämtning	117	110
Uppvärmning	0	506
Vatten	334	319
Summa	1 752	2 254

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	171	169
Fastighetsskatt	1 083	1 100
Kabel-TV	444	443
Samfällighet	288	288
Övrigt	0	52
Summa	1 986	2 053

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	48	1
Juridiska kostnader	4	0
Kameral förvaltning	140	135
Konsultkostnader	39	15
Revisionsarvoden	29	29
Övriga förvaltningskostnader	1 135	172
Summa	1 395	353

NOT 9, ARVODE	2020	2019
Löner, arbetare	235	254
Sociala avgifter	75	74
Styrelsearvoden	86	65
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	396	394

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	0	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 449	2 753
Övriga räntekostnader	8	1
Summa	2 457	2 762

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	484 432	484 732
Årets inköp	0	-300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 432	484 432
Ingående ackumulerad avskrivning	-37 464	-33 953
Årets avskrivning	-3 706	-3 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 170	-37 464
Utgående restvärde enligt plan	443 263	446 968
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	274 000	274 000
Taxeringsvärde mark	288 000	288 000
Summa	562 000	562 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 963	645
Årets inköp	0	6 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 963	6 963
Ingående ackumulerad avskrivning	-453	-355
Årets avskrivning	-315	-98
Utgående ackumulerad avskrivning	-768	-453
Utgående restvärde enligt plan	6 194	6 510

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 998	6 941
Inköp	0	57
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 998	6 998
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 636	-1 336
Avskrivningar	-305	-299
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 941	-1 636
Utgående restvärde enligt plan	5 058	5 363

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedel	7 372	2 441
Skattefordringar	0	-26
Skattekonto	1	1
Summa	7 372	2 416

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	0	-4
Försäkringspremier	160	157
Förvaltning	40	34
Kabel-TV	111	111
Räntor	0	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96	1 038
Summa	407	1 340

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	0,42 %	2 660	3 660
Stadshypotek	2021-10-30	0,40 %	61 822	63 482
Stadshypotek	2021-10-03	0,40 %	13 296	13 296
Stadshypotek	2021-09-30	0,41 %	60 160	60 520
Summa			137 938	140 957
<i>Varav kortfristig del</i>			137 938	

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
Checkräknings kredit	23	15
Depositioner	70	70
Summa	93	85

Beviljat checkräkningskredit 5 mkr varav utnyttjat 23 tkr

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	61	61
El	153	135
Förutbetalda avgifter/hyror	2 332	2 327
Utgiftsräntor	13	14
Vatten	38	27
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	5
Summa	2 611	2 570

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	181 564	181 564
Summa	181 564	181 564

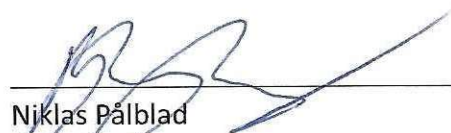
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Montering av brytskydd på samtliga entré portar utfördes under mars månad. Styrelsen beslutade i mars att upprätta ett "vicevärds" avtal med Charlie Sjömark. Charlie avgick därmed ur styrelsen och arbetar från och med mars på uppdrag av styrelsen och kommer att ha ett mer renodlat ansvar för fastighetsskötsel.

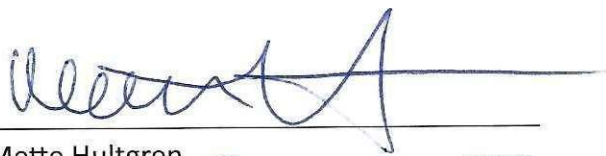
Underskrifter

STOCKHOLM 2021 - 04 - 15


Ort och datum



Niklas Pålblad
Ordförande



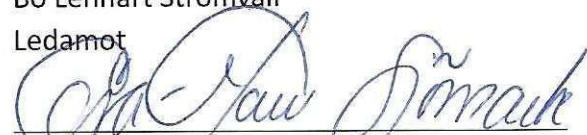
Mette Hultgren
Sekreterare



Bo Lennart Strömwall
Ledamot



Tommy Törnqvist
Ledamot



Eva-Marie Sjömark
Kassör

^{MIN}
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 4 - 20



BoRevision Sverige AB
Adnin Ali
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 1, org.nr. 769606-2509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 för räkenskapsåret 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 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 iverkliga 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. 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 Sjöstaden 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

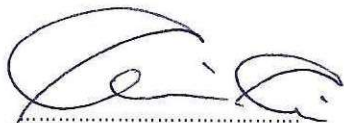
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden vill jag belysa att styrelsen inte har kallat till ordinarie föreningsstämma inom 6 månader från räkenskapsårets slut, vilket strider mot föreskrifterna i 6 kap 9 § i lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 20/4 - 2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor