

Årsredovisning 2021

BRF SJÖSTADEN 1

769606-2509



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖSTADEN 1

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 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.

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 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

Mette Hultgren

Joel Sundstedt

Eva-Marie Sjömark

Tommy Törnqvist

Catharina Hillerström Vagli

Oscar Henriques

Lennart Strömvall

Sara Hultén

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Ledamot, avgång under året

Suppleant

Suppleant

Suppleant



VALBEREDNING

Tove Ahner, sammankallande
Stefan Sverrer

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 2021-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2020 OVK Lägenheter
- 2020 Byte av markunderlag lekplats övre gården - samt byte av lekutrustning
- 2020 Beskärning av träd och övrig växtlighet på innergårdarna
- 2020 Installation av 16 laddplatser nedre garaget
- 2021 Byte av fläktmotorer i Undercentralen
- 2021 Komplettering av cykelställ i cykelrum
- 2021 Byte till digitala postboxar i samtliga portar
- 2021 Slipning och lacking av samtliga entréportar

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 OVK lokaler
- 2022 Injustering 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har som målsättning att amortera ned våra lån för att nå en belåningsgrad under 10 000/m² senast 2025.

Föreningen amorterar i dag cirka 3 Mkr/år, samt gjorde extra amorteringar om cirka 1 Mkr i december 2021. Under 2021 har vi dessutom slutamorterat ett av lånen (2,7 miljoner kronor) och föreningen har därmed endast tre lån kvar som är bundna på ett år med 0,42 procents ränta.

Föreningen har nu börjat amortera ytterligare ett lån – vi ligger därmed i fas med vår plan för att nå målet.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal har tecknats med Fastighetsägarna gällande fastighetsskötsel, förvaltning, underhållsplan och SBA (systematiskt brandskyddsarbete).

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under de kommande fem åren finns inga större investeringar planerade.

En översyn av våra fasader har utförts 2021.

Under 2021 har styrelsen fortsatt arbetet med att miljöcertifiera fastigheten. Vi siktar på Miljöbyggnad nivå silver och hoppas kunna få vårt certifikat innan sommaren 2022.

Miljöbyggnad är Sveriges mest använda miljöcertifieringssystem för byggnader. Med certifiering menas att byggnadens egenskaper inom områdena energi, inomhusmiljö samt material bedöms av tredje part. Byggnadens uppmätta och bedömda egenskaper avgör om den får betyget Brons, Silver eller Guld. För att uppnå Brons ska bland annat lagkrav följas. För att uppnå Silver ska byggnaden ha högre prestanda än Brons. För att uppnå Guld ska byggnaden ha bästa möjliga funktion med tillgänglig teknik. Nivå Guld är väldigt svårt att uppnå i en befintlig byggnad och vi har, som vi berättat om tidigare, siktet inställt på Silver.

Fördelar för oss boende är bland annat lägre energiåtgång, bättre inomhusklimat samt fördelaktigare räntor på våra bolån genom så kallade gröna bolån.


Som förening har vi fått en bättre bild av hur våra byggnader mår och kan få en mer träffsäker underhållsplan. Småjusteringar och mindre projekt har utförts löpande under tiden våra konsulter gått igenom indikator efter indikator. Även bostadsrättsföreningens lån kan efter certifiering förhandlas med gröna bolån.

Under 2021 inledde styrelsen arbetet med att lägga ut förvaltningen externt samt att byta fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning. 1 november tog Fastighetsägarna över fastighetsskötseln, 1 januari 2022 fastighetsförvaltningen och 1 juli kommer även den ekonomiska förvaltningen skötas av Fastighetsägarna.

Styrelsen bedömer att det inte kommer att innebära ökade kostnader för föreningen, snarare lägre. Genom att lägga såväl förvaltning, skötsel och ekonomisk förvaltning hos en och samma leverantör förenklas kommunikationen och informationsöverföringen då allt s a s finns under samma tak.

Föreningen har en mindre tvist med entreprenör gällande icke beställt arbete.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 250 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 247 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 723	17 814	17 279	16 341
Resultat efter fin. poster	3 057	1 574	2 496	-2 254
Soliditet, %	70	69	69	68
Yttre fond	13 731	13 506	12 655	14 935
Taxeringsvärde	562 000	562 000	562 000	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	10 562	11 024	11 264	11 396
Genomsnittlig skuldränta, %	0,42	1,76	1,94	1,94
Belåningsgrad, %	30,07	31,12	31,54	31,63

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	209 718	-	-	209 718
Upplåtelseavgifter	91 038	-	-	91 038
Fond, yttre underhåll	13 506	-	225	13 731
Balanserat resultat	3 781	1 574	-225	5 130
Årets resultat	1 574	-1 574	3 057	3 057
Eget kapital	319 617	0	3 057	322 674

e

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 130
Årets resultat	3 057
Totalt	<u>8 187</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 096
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 948
Balanseras i ny räkning	8 039
	<u>8 187</u>

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

e

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		17 723	17 814
Rörelseintäkter		37	1
Summa rörelseintäkter		17 760	17 815
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-8 838	-7 667
Övriga externa kostnader	8	-399	-1 395
Personalkostnader	9	-537	-396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 341	-4 326
Summa rörelsekostnader		-14 115	-13 785
RÖRELSERESULTAT		3 645	4 030
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-588	-2 457
Summa finansiella poster		-588	-2 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 057	1 574
ÅRETS RESULTAT		3 057	1 574

Q

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	439 557	443 263
Markanläggningar	12	6 087	6 194
Maskiner och inventarier	13	4 752	5 058
Pågående projekt	14	0	364
Summa materiella anläggningstillgångar		450 397	454 878
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		450 397	454 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		329	98
Övriga fordringar	15	8 681	7 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	433	407
Summa kortfristiga fordringar		9 443	7 878
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 443	7 878
SUMMA TILLGÅNGAR		459 840	462 756

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 756	300 756
Fond för yttre underhåll		13 731	13 506
Summa bundet eget kapital		314 487	314 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 130	3 781
Årets resultat		3 057	1 574
Summa fritt eget kapital		8 187	5 355
SUMMA EGET KAPITAL		322 674	319 617
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		1 047	23
Övriga långfristiga skulder		70	70
Summa långfristiga skulder		1 117	93
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		132 158	138 938
Leverantörsskulder		454	663
Skatteskulder		156	405
Övriga kortfristiga skulder		408	430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 874	2 611
Summa kortfristiga skulder		136 049	143 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		459 840	462 756

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	7 114	7 272
Hysesintäkter, p-platser	1 410	1 388
Årsavgifter, bostäder	8 757	8 757
Övriga intäkter	479	398
Summa	17 760	17 815

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	341	335
Fastighetsskötsel	245	175
Snöskottning	21	63
Städning	274	229
Trädgårdsarbete	480	198
Övrigt	23	77
Summa	1 385	1 076

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	9	0
Försäkringskador	28	0
Reparationer	876	977
Underhåll	2	4
Övrigt plan. UH	30	0
Summa	944	981

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Miljöcertifiering	3	410
OVK Bostäder	47	268
Nya postboxar i samtliga trapphus	1 305	0
Fasader	179	0
Uppgradering cykelrum	50	0
Lackning av portar	55	0
Byte av pump i UC	78	0
Underhåll i UC	167	0
Byte filter i lägenheter	67	0
Ny Golvbeläggning uppgångar	0	438
Stamspolning	0	165
Laddplatser	0	172
Lekplats över gård	0	239
Gallring av växter innergårdarna	0	180
Övrigt	0	0
Summa	1 951	1 871
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	2 052	1 301
Sophämtning	121	117
Vatten	366	334
Summa	2 540	1 752
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	175	171
Fastighetsskatt	1 114	1 083
Kabel-TV	442	444
Samfällighet	216	288
Självrisker	71	0
Summa	2 018	1 986

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	-34	48
Juridiska kostnader	13	4
Kameral förvaltning	142	140
Konsultkostnader	47	39
Revisionsarvoden	29	29
Övriga förvaltningskostnader	202	1 135
Summa	399	1 395

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	352	235
Sociala avgifter	97	75
Styrelsearvoden	87	86
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	537	396

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	564	2 449
Övriga räntekostnader	24	8
Summa	588	2 457

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	484 432	484 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 432	484 432
Ingående ackumulerad avskrivning	-41 170	-37 464
Årets avskrivning	-3 706	-3 706
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 875	-41 170
Utgående restvärde enligt plan	439 557	443 263
<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	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 963	6 963
Årets inköp	223	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 186	6 963
Ingående ackumulerad avskrivning	-768	-453
Årets avskrivning	-330	-315
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 099	-768
Utgående restvärde enligt plan	6 087	6 194

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 998	6 998
Inköp	8	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 006	6 998
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 941	-1 636
Avskrivningar	-313	-305
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 254	-1 941
Utgående restvärde enligt plan	4 752	5 058
NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2021-12-31	2020-12-31
Pågående projekt	0	364
Summa	0	364
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto	8 676	7 372
Skattekonto	1	1
Övriga fordringar	4	0
Summa	8 681	7 372
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	164	160
Förvaltning	40	40
Kabel-TV	110	111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119	96
Summa	433	407

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	0,42 %		2 660
Stadshypotek	2022-10-30	0,51 %	60 382	61 822
Stadshypotek	2021-10-03	0,40 %		13 296
Stadshypotek	2022-09-30	0,42 %	58 720	60 160
Stadshypotek	2022-11-30	0,51 %	13 056	
Summa			132 158	137 938
Varav kortfristig del			132 158	

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	30	61
El	424	153
Förutbetalda avgifter/hyror	2 369	2 332
Utgiftsräntor	13	13
Vatten	34	38
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	14
Summa	2 874	2 611

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	181 564	181 564
Summa	181 564	181 564

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har som målsättning att amortera ned våra lån för att nå en belåningsgrad under 10 000/m² senast 2025. Föreningen amorterar i dag cirka 3 Mkr/år, samt gjorde extra amorteringar om cirka 1 Mkr i december 2021. Under 2021 har vi dessutom slutamorterat ett av lånen (2,7 miljoner kronor) och föreningen har därmed endast tre lån kvar som är bundna på ett år med 0,42 procents ränta. Föreningen har nu börjat amortera ytterligare ett lån – vi ligger därmed i fas med vår plan för att nå målet.

e

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 27

Ort och datum

Mette Hultgren
Ordförande

Joel Sundstedt
Sekreterare

Catharina Hillerström Vagli
Ledamot

Tommy Törnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 04

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 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 och kassaflöde 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 uppger, 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. 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 identifierar.

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 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/5-2022

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor