

Årsredovisning 2020

BRF SJÖSTUGAN

769611-4276



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖSTUGAN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



PK
H

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.

PK
H
H

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. 

PK
JS
31

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johanna Iivarinen	Ordförande
Per Kihlström	Kassör
Birgitta Hagström	Sekreterare
Daniel Dahlin	Ledamot
Erica Hellström	Ledamot
Jason Morris	Suppleant
Jakob Österberg	Suppleant
Katarina Wigart	Suppleant
Anneli Bjurgård	Suppleant

VALBEREDNING

Björn Hollertz och Erik Berglöf.

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 2020-05-28. Styrelsen har under kalenderåret 2020 haft 13 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

Preliminärt 2017-2020 Fasadreparationer avslutade under året

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

PK
H
B

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	ComHem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Hissar	Kone

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 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. Den årliga andelen som belöper på Brf Sjöstugan uppgår till 64 634 kr, och den ackumulerade förpliktelsen enligt samfällighetens senaste årsredovisning (per 2020-06-30) uppgår till 452 438 kr.

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. 12 st el-laddstolpar finns installerade i garaget. <

PK
JS
BA

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 16. Räntekostnader inklusive kostnad för ränteswapavtal framgår av not 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 686 885 kr i takt med att räntswapparna utnyttjats. Detta redovisas som ränteintäkt men har inte påverkat likviditeten.

Nuvarande avgiftsnivå ger ett kassaöverskott som kan komma att användas för amortering av delar av föreningens lån.

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

Inga nya avtal ingångna under året.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Renovering av fastighetens fasader har pågått sedan 2017. Arbetet är klart, JM har nu äntligen avslutat arbetet. Under året har entrédörrar försetts med automatik. Föreningens stammar har spolats. Vi har arbetat med att införa IMD elmätning, vilket kommer att genomföras under våren. Vi fortsätter med arbetet att kunna installera solceller på föreningens tak.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse. 



FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 272 444	5 329 659	5 168 264	5 084 049
Resultat efter fin. poster	-210 690	-162 736	20 754	240 805
Soliditet, %	70	70	69	69
Yttre fond	2 284 058	2 116 433	1 948 808	1 781 183
Taxeringsvärde	163 709 000	163 709 000	133 364 000	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	9 247	9 263	9 277	9 291
Genomsnittlig skuldränta, %	2,09	2,56	2,32	2,69
Belåningsgrad, %	29,21	29,05	28,03	28,64

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	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	2 116 433	-	167 625	2 284 058
Balanserat resultat	-8 387 845	-162 736	-167 625	-8 718 206
Årets resultat	-162 736	162 736	-210 690	-210 690
Eget kapital	149 200 852	0	-210 690	148 990 162

PK JS
31

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 718 206
Årets resultat	-210 690
Totalt	-8 928 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Balanseras i ny räkning	-9 096 521
	-8 928 896

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

PK AS
81

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 272 444	5 329 659
Rörelseintäkter		9 732	-2
Summa rörelseintäkter		5 282 176	5 329 657
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 768 995	-2 598 302
Övriga externa kostnader	7	-126 188	-330 290
Personalkostnader	8	-132 727	-152 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 680	-1 858 680
Summa rörelsekostnader		-4 886 590	-4 939 715
RÖRELSERESULTAT		395 586	389 942
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		690 713	1 038 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 296 988	-1 591 350
Summa finansiella poster		-606 276	-552 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 690	-162 736
ÅRETS RESULTAT		-210 690	-162 736

PK
JS
BA

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	207 835 095	209 387 339
Summa materiella anläggningstillgångar		207 835 095	209 387 339
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	0	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	47 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 835 095	209 434 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 093	31 722
Övriga fordringar	12	4 377 832	3 660 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 022	61 306
Summa kortfristiga fordringar		4 531 946	3 753 653
Kassa och bank			
Kassa och bank		563 198	458 379
Summa kassa och bank		563 198	458 379
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 095 145	4 212 032
SUMMA TILLGÅNGAR		212 930 240	213 646 871

PK
31

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		2 284 058	2 116 433
Summa bundet eget kapital		157 919 058	157 751 433
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 718 206	-8 387 845
Årets resultat		-210 690	-162 736
Summa fritt eget kapital		-8 928 896	-8 550 581
SUMMA EGET KAPITAL		148 990 162	149 200 852
Avsättningar			
Avsättningar		486 360	1 173 245
Summa avsättningar		486 360	1 173 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 678 507	62 010 507
Summa långfristiga skulder		18 678 507	62 010 507
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43 322 952	98 952
Leverantörsskulder		476 547	179 880
Skatteskulder		316 717	307 850
Övriga kortfristiga skulder		61 384	62 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	597 610	612 978
Summa kortfristiga skulder		44 775 210	1 262 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 930 240	213 646 871

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	4 999 404	4 999 404
Övriga intäkter	37 214	60 851
Övriga årsavgifter	245 558	269 402
Summa	5 282 176	5 329 657

PK
31 10

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	165 275	181 178
Fastighetsskötsel	70 651	49 084
Snöskottning	3 388	20 754
Städning	82 428	85 248
Trädgårdsarbete	86 604	67 530
Övrigt	11 250	24 875
Summa	419 596	428 669

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	616 249	322 903
Summa	616 249	322 903

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	118 444	218 180
Sophämtning	213 210	277 331
Uppvärmning	692 883	709 279
Vatten	326 756	249 696
Summa	1 351 293	1 454 486

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	104 640	104 640
Fastighetsförsäkringar	47 912	66 011
Fastighetsskatt	161 410	155 319
Kabel-TV	67 895	66 274
Summa	381 857	392 244

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	4 207	201 947
Kameral förvaltning	70 620	68 496
Revisionsarvoden	22 125	21 663
Övriga förvaltningskostnader	29 236	38 184
Summa	126 188	330 290

PK
BJ

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	17 000	32 000
Sociala avgifter	31 727	36 443
Styrelsearvoden	84 000	84 000
Summa	132 727	152 443

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	553 800	517 040
Ränteswap	743 187	1 072 373
Övriga räntekostnader	1	1 937
Summa	1 296 988	1 591 350

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	221 873 000	221 873 000
Årets inköp	306 436	0

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 179 436	221 873 000
---	--------------------	--------------------

Ingående ackumulerad avskrivning	-12 485 661	-10 626 981
Årets avskrivning	-1 858 680	-1 858 680

Utgående ackumulerad avskrivning	-14 344 341	-12 485 661
---	--------------------	--------------------

Utgående restvärde enligt plan	207 835 095	209 387 339
---------------------------------------	--------------------	--------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 200 000</i>	<i>54 200 000</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	107 709 000	107 709 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Summa	163 709 000	163 709 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Insats branschorganisation	0	47 500
----------------------------	---	--------

Summa	0	47 500
--------------	----------	---------------

PK JS
BJ

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	4 377 701	3 660 488
Skattekonto	131	137
Summa	4 377 832	3 660 625

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	26 160	26 160
Försäkringspremier	55 077	0
Förvaltning	26 046	17 655
Kabel-TV	17 198	16 973
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 541	518
Summa	127 022	61 306

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2021-06-15	0,63 %	14 770 000	14 802 000
Nordea	2021-12-15	0,85 %	14 772 000	14 796 000
Nordea	2021-03-17	0,85 %	13 778 000	13 802 000
Nordea Hypotek	2024-09-28	0,65 %	18 678 507	18 706 507
Summa			61 998 507	62 106 507

Varav kortfristig del 43 320 000

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	10 220	15 301
Förutbetalda avgifter/hyror	416 617	416 617
Löner	7 000	7 000
Sociala avgifter	2 199	2 199
Städning	6 870	6 870
Uppvärmning	91 980	95 780
Utgiftsräntor	16 632	17 892
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 092	31 319
Summa	597 610	612 978

PK JS
31

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	70 730 000	70 730 000
Summa	70 730 000	70 730 000

Underskrifter

Nacka, 2021 - 04 - 27

Ort och datum

Birgitta Hagström

Birgitta Hagström
Sekreterare

Daniel Dahlin

Daniel Dahlin
Ledamot

Johanna Iivarinen

Johanna Iivarinen
Ordförande

Per Kihlström

Per Kihlström
Kassör

Erica Hellström

Erica Hellström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 27

Jörgen Götehed

BoRevision
Jörgen Götehed
Revisor

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 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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstugan 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 27 april 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor