

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sickla uddes samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,84 procent. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning Sickla udd.

Styrelsen

Karl Gunnar Magnusson	Ordförande
Per Fredrik Wilhelm Dalén	Vice ordförande
Clas Oscar Fabian Antbring	Ledamot
Åsa Christin Eriksson	Ledamot
Monica Christin Vesterlund Olsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Valberedning

Lisbeth Brattberg
Malin Stankovic-Hynes

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viken 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning har skett med fjärrvärme under första halvåret, men sker nu med bergvärme och reaktiverade solfångare.

Byggnadsår och ytor

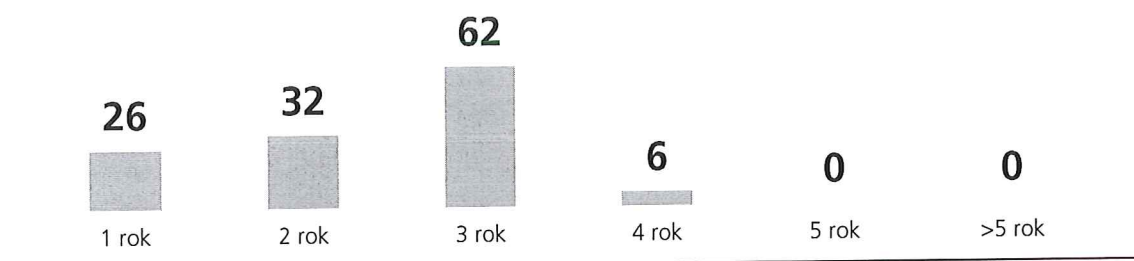
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 254 m², varav 8 620 m² utgör lägenhetsyta och 1 634 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Veterinärpraktik	30 m ²	2022-09-30
Skönhetssalong	68 m ²	2021-09-31
Solarium	68 m ²	2021-09-30
Indisk restaurang	93 m ²	2021-09-30
Pizzeria	78 m ²	2021-09-30
Indisk bistro	118 m ²	2022-12-31
Thaimassage	73 m ²	2022-09-30
Försäljning barnvagnar	81 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms AB
Entrémattor	Logomattan AB
Hissar	Hissen AB, (tillsyn Dekra)
Värme och vatten	Egen bergvärme, Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet, TV och fast telefoni	Stokab, ComHem, OpenUniverse
Hemsida	.se och BRFNET
Tomträtt	Stockholms kommun
Elektronisk access	Egen regi via Aptus

Övrig information

Föreningen är ansluten till Sjöstadsföreningen, som är ett samverkansorgan mellan bostadsrättsföreningarna i Hammarby Sjöstad.

Föreningens ekonomi

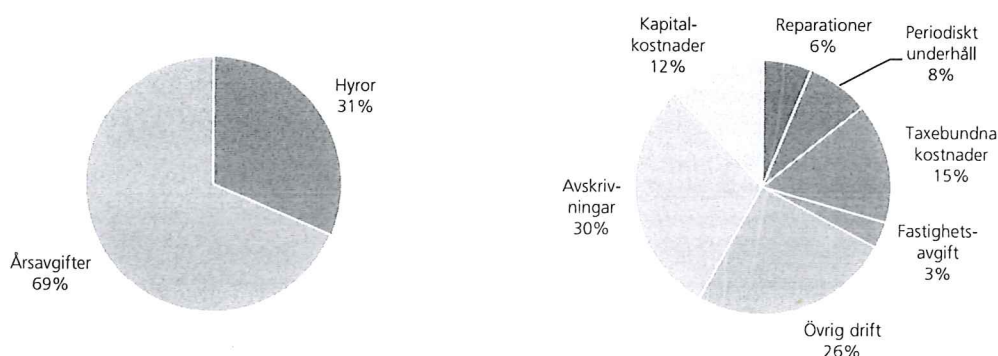
Föreningen strävar efter att fortlöpande amortera sina lån med 2 miljoner kronor per år. Investeringen i bergvärme och solfångare har under 2019 till del finansierats med likvida medel motsvarande ambitionen att fortlöpande amortera lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 620 593	4 897 589
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 769 659	9 681 997
Finansiella intäkter	7 767	8 137
Minskning kortfristiga fordringar	10 509	0
Medlemsinsatser	2 630 000	0
Ökning av långfristiga skulder	500 000	5 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 970 592
	12 917 935	19 660 726
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 828 145	7 182 205
Finansiella kostnader	1 411 287	1 002 509
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 653 434	8 730 372
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 636
Minskning av kortfristiga skulder	4 794 204	0
	15 687 070	16 937 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 851 457	7 620 593
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 769 135	2 723 004

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

4

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bergvärme installerats i samtliga byggnader och solfångarna har reaktiverats till en sammantagen kostnad om ca 11,5 miljoner kronor. Det innebär att de taxebundna kostnaderna beräknas sänkas med ca 800 000 kronor, från ca 1,9 miljoner kronor per år till ca 1.1 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	793	790	790	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 558	2 559	2 618	2 451
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 458	13 398	12 802	12 981
Elkostnad/m ² totalyta	67	27	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	74	126	118	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	24	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	98	104	107
Soliditet (%)	65	64	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 979	-2 012	-824	-501
Nettoomsättning (tkr)	9 762	9 679	9 717	9 852

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 620 m² bostäder och 1 634 m² lokaler.

5

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	218 816 490	1 324 262	0	217 492 228
Upplåtelseavgifter	3 453 194	1 305 738	0	2 147 456
Fond för yttre underhåll	2 660 360	1 044 600	-1 693 418	3 309 178
S:a bundet eget kapital	224 930 044	3 674 600	-1 693 418	222 948 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 027 096	-1 044 600	-318 370	-10 664 126
Årets resultat	-1 979 216	-1 979 216	2 011 788	-2 011 788
S:a ansamlad förlust	-14 006 312	-3 023 816	1 693 418	-12 675 914
S:a eget kapital	210 923 732	650 784	0	210 272 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 979 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 982 495
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 044 600
summa balanserat resultat	-14 006 311

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

934 900
-13 071 411

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

4

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 761 814	9 678 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 845	3 006
Summa rörelseintäkter		9 769 659	9 681 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 361 159	-6 788 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 649	-344 434
Personalkostnader	Not 6	-77 336	-48 954
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 517 209	-3 517 209
Summa rörelsekostnader		-10 345 354	-10 699 414
RÖRELSERESULTAT		-575 695	-1 017 417
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 767	8 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 411 287	-1 002 509
Summa finansiella poster		-1 403 521	-994 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 979 216	-2 011 788
ÅRETS RESULTAT		-1 979 216	-2 011 788

5

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	320 898 180	313 031 583
Pågående byggnation	Not 9	0	8 730 372
Summa materiella anläggningstillgångar		320 898 180	321 761 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		320 898 180	321 761 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 490	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 839 401	5 624 734
Summa kortfristiga fordringar		2 842 891	5 624 738
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 434 269	2 432 066
Summa kassa och bank		2 434 269	2 432 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 277 160	8 056 805
SUMMA TILLGÅNGAR		326 175 340	329 818 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		222 269 684	219 639 684
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 660 360	3 309 178
Summa bundet eget kapital		224 930 044	222 948 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 027 096	-10 664 126
Årets resultat		-1 979 216	-2 011 788
Summa fritt eget kapital		-14 006 312	-12 675 914
SUMMA EGET KAPITAL		210 923 732	210 272 948
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	112 900 000	112 400 000
Summa långfristiga skulder		112 900 000	112 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		329 552	5 309 949
Skatteskulder		735 164	696 552
Övriga skulder		353 793	296 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	933 100	842 949
Summa kortfristiga skulder		2 351 609	7 145 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 175 340	329 818 760

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	6 655 870	6 630 805
Hyror bostäder	391 574	456 136
Hyror lokaler momspliktiga	1 706 160	1 642 255
Hyror lokaler	2 701	2 641
Hyror parkering	93 500	84 168
Hyror garage	859 142	808 920
Bredbandsintäkter	10 000	20 000
Varmvattenintäkter	42 737	42 737
Gästlägenhet	0	-8 800
Öresutjämning	130	129
	9 761 814	9 678 991

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	3 004
Övriga intäkter	7 845	2
	7 845	3 006

5

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94 216	85 733
	Fastighetsskötsel beställning	36 028	32 448
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	76 460	87 990
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 805	16 843
	Snöröjning/sandning	104 640	120 535
	Städning entreprenad	325 409	316 074
	Städning enligt beställning	14 191	0
	Mattvätt/Hyrmattor	75 183	45 982
	Hissbesiktning	13 046	14 995
	Myndighetstillsyn	0	10 170
	Gemensamma utrymmen	680	0
	Garage	1 000	11 353
	Gård	15 414	14 194
	Serviceavtal	46 823	50 563
	Förbrukningsmateriel	11 825	12 957
	Störningsjour och larm	3 246	0
		860 966	819 838
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 857	0
	Hyreslägenheter	0	2 888
	Brf Lägenheter	14 628	2 914
	Lokaler	80 145	14 163
	Gemensamma utrymmen	0	1 916
	Tvättstuga	8 909	19 847
	Sophantering/återvinning	1 854	2 666
	Vind	0	3 375
	Entré/trapphus	34 551	25 780
	Lås	18 065	41 716
	VVS	61 261	25 925
	Värmeanläggning/undercentral	8 494	49 012
	Ventilation	22 627	30 761
	Elinstallationer	114 649	16 113
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 381	24 351
	Bredband	7 081	0
	Hiss	166 381	41 014
	Tak	14 853	47 908
	Fönster	0	10 333
	Balkonger/altaner	0	1 933
	Mark/gård/utemiljö	2 001	10 893
	Garage/parkering	9 934	4 151
	Skador/klotter/skadegörelse	125 162	14 915
	Vattenskada	17 624	0
		725 458	392 573
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	71 572	0
	Hyreslägenheter	58 880	0
	Tvättstuga	116 000	0
	Entré/trapphus	56 147	0
	Värmeanläggning	341 818	0
	Tak	88 848	0
	Fasad	0	1 693 418
	Mark/gård/utemiljö	201 636	0
		934 901	1 693 418

5

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	689 151	277 237
	Värme	763 030	1 287 165
	Vatten	206 904	243 944
	Sophämtning/renhållning	133 768	106 295
	Grovsopor	9 045	6 277
		1 801 897	1 920 918
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	207 694	197 378
	Självrisk	23 200	1 500
	Tomträttsavgäld	1 153 500	1 153 500
	Samfällighetsavgift	172 840	165 566
	Kabel-TV	35 864	35 126
	Bredband	59 338	59 339
		1 652 436	1 612 409
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	385 502	349 662
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 361 159	6 788 818

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	15 294	14 939
	Juridiska åtgärder	0	6 540
	Inkassering avgift/hyra	5 520	1 270
	Hysesförluster	7 192	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 714	35 539
	Föreningskostnader	8 701	7 474
	Styrelseomkostnader	15 863	18 322
	Förvaltningsarvode	226 391	219 493
	Förvaltningsarvoden övriga	987	0
	Administration	12 755	16 406
	Konsultarvode	51 188	11 870
	Föreningsavgifter	5 715	4 410
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 330	8 170
		389 649	344 434

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	40 000
	Sociala kostnader	17 336	8 954
		77 336	48 954

5

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 517 209	3 517 209
		3 517 209	3 517 209

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 841 780	332 841 780
	Nyanskaffningar	11 383 806	0
	Utgående anskaffningsvärde	344 225 586	332 841 780
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 810 197	-16 292 988
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 517 209	-3 517 209
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 327 406	-19 810 197
	Planenligt restvärde vid årets slut	320 898 180	313 031 583
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	170 400 000	152 600 000
	Taxeringsvärde mark	177 800 000	120 520 000
		348 200 000	273 120 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	327 000 000	255 000 000
	Lokaler	21 200 000	18 120 000
		348 200 000	273 120 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	8 730 372
		0	8 730 372

Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	65 967	65 967
	Skattekonto	356 246	353 489
	Momsavräkning	0	16 752
	Klientmedel hos SBC	2 417 188	5 188 526
		2 839 401	5 624 734



Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 309 178	3 107 710
	Reservering enligt stadgar	1 044 600	819 360
	Reservering enligt stämmobeslut	-1 693 418	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-617 892
	Vid årets slut	2 660 360	3 309 178

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Swedbank	0,950 %	27 000 000	27 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,950 %	27 500 000	27 500 000	Rörlig ränta
Swedbank	2,140 %	28 000 000	28 000 000	2025-01-24
Swedbank	0,960 %	24 900 000	24 900 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,990 %	5 000 000	5 000 000	2020-11-28
Swedbank	0,970 %	500 000	0	2020-01-10
Summa skulder till kreditinstitut		112 900 000	112 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		112 900 000	112 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 900 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	15 700	0
	Ränta	193 132	146 536
	Avgifter och hyror	674 268	696 413
		933 100	842 949

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Slutlig kontroll av solfångarna, som reaktiverats under 2019, samt löpande underhåll av fastigheten.

5

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 3 2020



Karl Gunnar Magnusson
Ordförande



Per Fredrik Wilhelm Dalén
Vice ordförande

Clas Oscar Fabian Antbring
Ledamot



Monica Christin Vesterlund Olsson
Ledamot



Åsa Christin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2020



Niklas Jonsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden, org.nr 769615-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden för år 2019.

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 2019 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Sjöstadsudden för år 2019 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 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 18 mars 2020


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor