

Årsredovisning 2018

BRF SJÖSTADEN 1
769606-2509

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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.

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 2 127 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms stad brandförsäkringkontor. Där finns även en ansvarsförsäkring för styrelsen tecknad, samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Westöö	Ordförande
Stig-Åke Roting	Ledamot/Sekreterare
Eva-Marie Sjömark	Ledamot/Kassör
Joar Carlberg	Suppleant
Sara Hultén	Suppleant
Charlie Sjömark	Ledamot
Lennart Strömwall	Ledamot
Magnus Tesch	Suppleant

Valberedning

Bo Krigsman, Mette Hultgren och Maj Olivier.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Adnan Ali Extern revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018-01	Komplettering av hängrännor mot gården Lugnets Allé
2018-04	Byte av golvplattor i samtliga entréer
2018-04	Driftsättning av solceller
2018-04	Byte av golvbeläggning på samtliga våningsplan Styrbordsgatan och Hammarby Allé
2018-04	Vattenbesparing i samtliga lägenheter samt lokalhyresgäster
2018-05	Målning och uppfräschning garage - renovering/tätning av sprickor i betonggolv
2018-06	Omputsning fasad Styrbordsgatan 14
2018-07	Ny hemsida
2018-07	Byte av kameror i garage, samt komplettering med kameraövervakning i soprum
2018-10	Komplettering taksäkerhet efter nya lagkrav
2018-11	OVK Lokalhyresgäster enligt lagkrav

Planerade underhåll

- Byte av golvbeläggning våningsplan Lugnets Allé
- Lagstadgad stamspolning - vart 3e år enligt lag
- Installation av bergvärme

Avtal med leverantörer

Bredband, IP telefon, TV	Comhem
Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
El	Skellefteå Kraft AB
Fastighetsreparationer	Bergkvist Byggnadsservice
Grovsopor	Ragn Sells
Hissar	Kone AB
Hushållssopor	Sickla Kaj Sopsamfällighet
Port Access System	Westmere Sweden AB
Revision	BoRevision
Styr- och Reglerteknik	Enstar
Städning	Rubin
Teknisk förvaltning	Rubin
Trädgård och Snöröjning	PB Mark & Miljö
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Värme och Kyla	Fortum Värme AB

Övrig verksamhetsinformation

Lokalhyresgäster

COOP Fastigheter i Sverige AB
Hemmakväll AB
Södermäklarna AB
Firma George Salong
Jie He AB
Reitan Servicehandel i Sverige (Pressbyrån)

Föreningar

Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen samt Hammarby Ekonomiska förening som syftar till att tillvarata bostadsrättsföreningars intressen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har amorterat drygt 2 MSEK av våra lån under 2018 och upprättat en amorteringsplan för de kommande 5 åren. Målet är att senast under 2025 nå en belåningsgrad under 10 000 kr per kvm bostadsyta.

Förändringar i avtal

Under 2018 har avtal tecknats med PB Mark & Miljö för vinterunderhåll, samt med BoRevision som revisor.

Övriga uppgifter

Utöver de genomförda planerade underhållsarbetena har föreningen tillsammans med 11 andra BRF:er inlett ett samarbete med Enstar för att se över möjligheterna att installera bergvärme för försörjning av värme och kyla till fastigheten. Detta skulle dels ge en långsiktig minskning av dessa kostnader, samt utgör ett mer miljövänligt alternativ än inköp av fjärrvärme.

Föreningen har gjort en energideklaration i december 2018. Resultatet av deklARATIONEN visar att föreningen har minskat energiförbrukningen från 134 kWh/m² till 67 kWh/m² (lägenhetsyta), vilket är en markant sänkning av energiförbrukningen och är ett direkt resultat av de energiprojekt som föreningen har genomfört, isolering av vindar, byte till LED belysning, installation av frånluftsvärme samt solceller.

BRF Sjöstaden 1 har därmed en energi klassificering C.

Installation av bergvärme kommer ytterligare att sänka energiförbrukningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 265 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 266 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 341	16 943	16 848	17 306
Resultat efter fin. poster	-2 254	192	-518	-36
Soliditet, %	68	68	68	67
Yttre fond	14 935	13 862	11 918	10 183
Taxeringsvärde	436 200	436 200	436 200	390 000
Bostadsyta, kvm	12 513	12 513	12 513	12 513
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	700
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 396	11 588	11 764	11 860
Genomsnittlig skuldränta, %	1,94	2,26	2,35	3,34
Belåningsgrad, %	31,63	31,99	32,21	32,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	209 718	-	-	209 718
Upplåtelseavgifter	91 038	-	-	91 038
Fond, yttre underhåll	13 862	-	1 073	14 935
Balanserat resultat	2 991	192	-1 073	2 110
Årets resultat	192	-192	-2 254	-2 254
Eget kapital	317 801	0	-2 254	315 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 110
Årets resultat	-2 254
Totalt	-144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 096
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 376
Balanseras i ny räkning	2 136
	-144

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		16 341	16 943
Rörelseintäkter		626	84
Summa rörelseintäkter		16 967	17 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-11 628	-8 805
Övriga externa kostnader	8	-374	-364
Personalkostnader	9	-362	-312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 071	-4 032
Summa rörelsekostnader		-16 435	-13 514
Rörelseresultat		532	3 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 786	-3 321
Summa finansiella poster		-2 785	-3 321
Resultat efter finansiella poster		-2 254	192
Årets resultat		-2 254	192

e

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	450 779	453 348
Markanläggningar	12	289	345
Maskiner och inventarier	13	5 605	5 899
Pågående projekt		26	384
Summa materiella anläggningstillgångar		456 699	459 976
Summa anläggningstillgångar		456 699	459 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38	5
Övriga fordringar	14	4 081	4 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 354	1 259
Summa kortfristiga fordringar		5 472	5 950
Kassa och bank			
Kassa och bank	16-17	-7	304
Summa kassa och bank		-7	304
Summa omsättningstillgångar		5 465	6 254
Summa tillgångar		462 164	466 230

€

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 756	300 756
Fond för yttre underhåll		14 935	13 862
Summa bundet eget kapital		315 691	314 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 110	2 991
Årets resultat		-2 254	192
Summa fritt eget kapital		-144	3 183
Summa eget kapital		315 547	317 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	142 461	143 007
Övriga långfristiga skulder		70	70
Summa långfristiga skulder		142 531	143 077
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		133	2 000
Leverantörsskulder		1 045	1 025
Skatteskulder		50	9
Övriga kortfristiga skulder		289	379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 568	1 939
Summa kortfristiga skulder		4 086	5 352
Summa eget kapital och skulder		462 164	466 230

Q

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Markanläggningar	6,67-20 %
Maskiner och inventarier	4-10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	6 619	6 519
Hysesintäkter, p-platser	1 437	1 391
Intäktsreduktion	-748	0
Årsavgifter, bostäder	8 757	8 757
Övriga intäkter	902	360
Summa	16 967	17 026

Not 3, Fastighetsskötsel

	2018	2017
Besiktning och service	290	228
Fastighetsskötsel	168	170
Snöskottning	74	66
Städning	322	424
Trädgårdsarbete	262	223
Övrigt	105	41
Summa	1 222	1 152

Not 4, Reparationer

	2018	2017
Försäkringsskador	10	0
Reparationer	1 060	869
Summa	1 071	869

Not 5, Planerade underhåll

	2018	2017
Belysning nedre gården	30	138
Vattenbesparing	160	0
Hängrännor	254	0
Belysning över gård	22	0
Avfallskvarnar	366	0
Underhåll trapphus	1 097	0
Garage	908	0
Kameror	202	0
FASAD S14	708	0
Taksäkerhet	327	0
OVK Lokaler	278	0
Stolpar passagen	15	0
Entre	0	147
Nedre Gården	0	656
Hiss skydd	0	25
Fläktmotor komfortkyla	0	304
Ledbelysning	0	578
Hisskydd o målning av dörrar	0	344
Fasadrenovering	0	77
Inköp utrustning tvättstuga	1 091	0
Summa	5 457	2 267

Q

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	1 114	1 205
Sophämtning	106	266
Uppvärmning	719	784
Vatten	288	402
Summa	2 227	2 656

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	164	186
Fastighetsskatt	695	842
Kabel-TV	442	441
Samfällighet	216	288
Övrigt	133	103
Summa	1 651	1 860

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	51	43
Kameral förvaltning	81	77
Revisionsarvoden	56	57
Övriga förvaltningskostnader	186	188
Summa	374	364

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	68	60
Styrelsearvoden	75	73
Övriga arvoden	218	175
Övriga personalkostnader	1	5
Summa	362	312

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader	8	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 785	3 304
Övriga räntekostnader	-7	10
Summa	2 786	3 321

Q

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	483 579	483 579
Årets inköp	1 153	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>484 732</u>	<u>483 579</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-30 231	-26 538
Årets avskrivning	-3 722	-3 693
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-33 953</u>	<u>-30 231</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>450 779</u></u>	<u><u>453 348</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	248 000	248 000
Taxeringsvärde mark	188 200	188 200
Summa	<u><u>436 200</u></u>	<u><u>436 200</u></u>
Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	645	490
Årets inköp	0	155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>645</u>	<u>645</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-300	-254
Årets avskrivning	-56	-45
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-355</u>	<u>-300</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>289</u></u>	<u><u>345</u></u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 941	6 941
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 941</u>	<u>6 941</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 043	-749
Avskrivningar	-294	-294
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 336</u>	<u>-1 043</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>5 605</u></u>	<u><u>5 899</u></u>

Not 14, Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
HoF Klientmedelskonto	3 942	4 686
Skattekonto	7	1
Övriga fordringar	132	0
Summa	4 081	4 686

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	155	150
Förvaltning	33	32
Kabel-TV	111	110
Räntor	4	4
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 050	962
Summa	1 354	1 259

Not 16, Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bank	8	-304
Summa	7	-304

Not 17, Checkkredit

Beviljad kredit 5 000 000 SEK.
Varav nyttjad 7 524 SEK.

Not 18, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2019-12-03	0,42 %	3 660	5 037
Stadshypotek	2020-10-30	3,84 %	65 085	65 520
Stadshypotek	2019-10-30	0,34 %	13 329	13 929
Stadshypotek	2019-09-30	0,34 %	60 520	60 520
Summa			142 594	145 007

Varav amorteras inom 12 månader

133

Av lånen utgör 77 509 tkr lån med löptid som förfaller inom 12 månader. Då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen har lånen redovisats som långfristiga trots att de tekniskt sett förfaller inom ett år.

Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	61	66
El	139	138
Förutbetalda avgifter/hyror	2 267	1 504
Uppvärmning	77	93
Utgiftsräntor	16	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	122
Summa	2 568	1 939

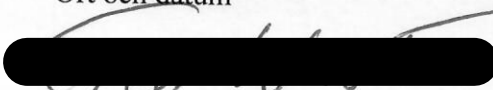
Not 20, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	181 564	181 564
Summa	181 564	181 564

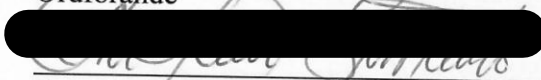
Not 21, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

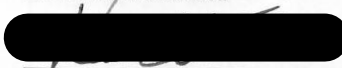
Styrelsen har tagit beslut om att installera bergvärme. Leverantör för upphandlingen är Enstar. Arbetet kommer att påbörjas i mars 2019. Ytterligare 11 BRF:er i Hammarby Sjöstad gör denna upphandling med Enstar.

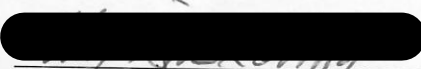
Underskrifter

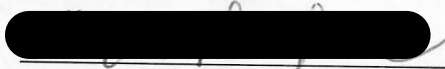
Stockholm, 2019-04-29
Ort och datum


Torbjörn Westöö
Ordförande

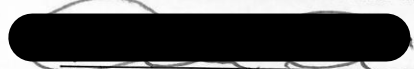

Eva-Marie Sjömark
Ledamot/Kassör


Lennart Strömwall
Ledamot


Stig-Åke Roting
Ledamot/Sekreterare


Charlie Sjömark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 - 5 - 2019


BoRevision
Adnin Ali
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjästad 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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 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 2018 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 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 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 3 15 2019

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor