

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27 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 Kaj samfällighetsförening. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

Maria Johanna Still	Vice ordförande
Rolf Henrik Steffen Berglund	Ledamot
Barbara Ulrike Gürtl Lackner	Ledamot
Eric Linus Emanuel Lundeteg	Ledamot
Laila Agneta Sjöström	Ledamot
Leif Erik Lennart Tybring	Ledamot

Ann Charlotta Fryksdahl	Suppleant
Hannah Eva Linnéa Jyttner	Suppleant
Karin Le Anne Thompson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Barbara Ulrike Gürtl Lackner, Laila Agneta Sjöström och Maria Johanna Still.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Helleklint

Ordinarie Extern

MAZARS

Valberedning

Anette Bolander-Tarma

Eva Eriksson

Eva Libell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kobben 1	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

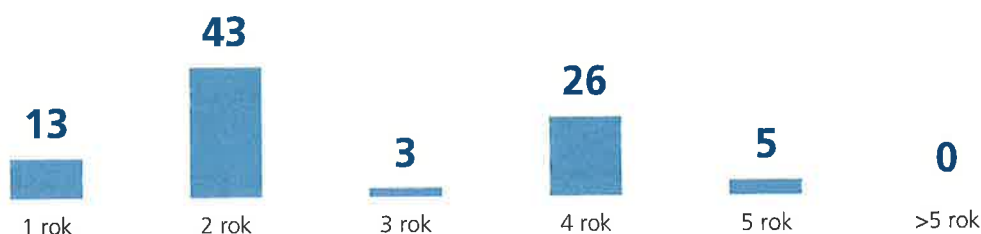
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 369 m², varav 7 369 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal	63 m ²	2105
Kontorslokal	63 m ²	2112

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Handwritten signatures and initials:
MS
ll Wj
B ST

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Investering i ny solcellsanläggning. Installeras på hus A och B.	2020 - 2021	Majoriteten av medlemmarna som svarat på den enkät som skickades ut 2019, ville se att föreningen satsar på solenergi.
En värmepump (luft/vatten) installerades för att återvinna värme i undercentral.	2020	Fövärmare, tillsammans med existerande solfångare, cirkulerande tappvarmevatten.
Upprustning av innergård	2020 - 2021	
Ventillationskontroll (OVK)	2020	
Byte av trätrall på takterasser och altaner avslutat	2020	Start 2019
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av värme- och ventilationssystemen	2019	Pågår under flera år
Taksäkerhetsbesiktning	2022	
Renovering av från- och tilluftsaggregat	2022	
Underhåll av fasaden och balkonger mm	2023	Pågår under 2023 och 2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Åkerlunds fastighetservice
Hantering av miljöavfall	Veolia
Fastighetsstädning	ELPA
Skötsel och underhåll av tekniska system; värme och ventilation	Enstar
Ekonomisk administration	SBC

MS
B
Sj
al
7

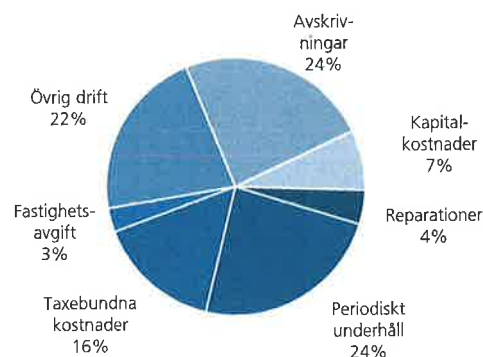
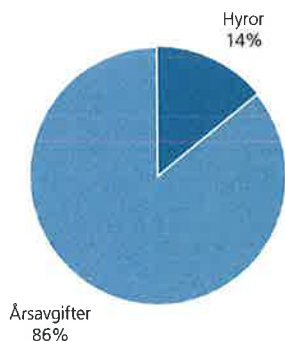
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 000 522	1 761 775
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 396 501	6 403 579
Finansiella intäkter	170	80
Minskning kortfristiga fordringar	22 785	0
Ökning av kortfristiga skulder	123 109	30 521
	6 542 565	6 434 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 177 929	4 141 641
Finansiella kostnader	568 718	1 034 019
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 773
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
	6 246 647	5 195 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 296 439	3 000 522
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	295 918	1 238 746

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

[Handwritten signatures and initials]

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	745
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 694	2 651	1 400	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 988	9 056	9 056	9 076
Elkostnad/m ² totalyta	27	31	30	26
Värmekostnad/m ² totalyta	111	121	124	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	19	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	140	190	188
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 178	-600	-1 193	-1 751
Nettoomsättning (tkr)	6 396	6 359	6 261	6 026

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 369 m² bostäder.

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	63 579 000	0	0	63 579 000
Upplåtelseavgifter	150 506 000	0	0	150 506 000
Fond för yttre underhåll	4 428 271	1 383 000	-667 843	3 713 114
S:a bundet eget kapital	218 513 271	1 383 000	-667 843	217 798 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 423 656	-1 383 000	67 549	-10 108 205
Årets resultat	-1 178 268	-1 178 268	600 294	-600 294
S:a ansamlad förlust	-12 601 923	-2 561 268	667 843	-10 708 499
S:a eget kapital	205 911 348	-1 178 268	0	207 089 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 178 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 040 657
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 000
summa balanserat resultat	-12 601 925

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

1 815 440
-10 786 485

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

MS
Wsj
S

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 395 781	6 359 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	44 137
Summa rörelseintäkter		6 396 501	6 403 579
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 780 418	-3 816 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 769	-189 010
Personalkostnader	Not 6	-106 742	-136 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 828 292	-1 828 292
Summa rörelsekostnader		-7 006 221	-5 969 933
RÖRELSERESULTAT		-609 719	433 646
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 718	-1 034 019
Summa finansiella poster		-568 548	-1 033 939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 178 268	-600 294
ÅRETS RESULTAT		-1 178 268	-600 294

cel KS
B Wj S

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12	
	270 232 549	272 060 840
Summa materiella anläggningstillgångar	270 232 549	272 060 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	270 232 549	272 060 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	411
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	3 326 522	2 953 406
Summa kortfristiga fordringar	3 326 522	2 953 817
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	61 236	160 809
SBC klientmedel i SHB	0	0
Summa kassa och bank	61 236	160 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 387 758	3 114 626
SUMMA TILLGÅNGAR	273 620 307	275 175 466

MS
B
18/1

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 428 271	3 713 114
Summa bundet eget kapital		218 513 271	217 798 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 423 656	-10 108 205
Årets resultat		-1 178 268	-600 294
Summa fritt eget kapital		-12 601 923	-10 708 499
SUMMA EGET KAPITAL		205 911 348	207 089 615
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 500 000	32 900 000
Summa långfristiga skulder		43 500 000	32 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 730 000	33 830 000
Leverantörsskulder		583 683	474 743
Skatteskulder		22 606	0
Övriga skulder		151 775	152 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	720 895	728 886
Summa kortfristiga skulder		24 208 959	35 185 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 620 307	275 175 466

J

MS
ll
Wij
8

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 periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetstörbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 489 356	5 489 356
Hyror lokaler momspliktiga	296 376	291 663
Hyror garage moms	64 800	74 400
Hyror garage	535 800	511 440
Hyror förråd	9 600	9 600
Hyresrabatt	0	-16 875
Öresutjämning	-150	-142
	6 395 781	6 359 441

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	720	44 137
	720	44 137

HS
ll
B
WJ

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 214	100 162
	Fastighetsskötsel beställning	7 173	16 023
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	58 169	47 565
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 685	34 633
	Snöröjning/sandning	17 442	36 905
	Städning entreprenad	106 142	106 142
	Städning enligt beställning	0	13 953
	Mattvätt/Hyrmattor	23 720	20 730
	OVK Obl. Ventilationskontroll	292 763	0
	Hissbesiktning	5 694	10 736
	Bevakning	13 380	18 021
	Gemensamma utrymmen	3 676	0
	Garage/parkering	147 650	122 402
	Sophantering	0	1 184
	Gård	52 288	3 162
	Serviceavtal	49 285	90 972
	Förbrukningsmateriel	15 262	21 510
	Teleport/hissanläggning	7 890	7 774
		933 431	651 876
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 997	50 000
	Brf Lägenheter	26 544	53 431
	Gemensamma utrymmen	0	8 228
	Tvättstuga	1 713	0
	Sophantering/återvinning	9 726	16 931
	Entré/trapphus	7 300	0
	Lås	20 349	28 458
	VVS	97 708	116 255
	Värmeanläggning/undercentral	0	82 937
	Ventilation	36 736	14 545
	Elinstallationer	2 082	34 069
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	58 157	76 113
	Bredband	4 400	6 531
	Hiss	29 203	2 890
	Tak	4 436	6 381
	Fönster	0	27 891
	Balkonger/altaner	11 945	0
	Mark/gård/utemiljö	8 154	122 039
	Skador/klotter/skadegörelse	3 863	71 530
	Vattenskada	0	29 592
		327 313	747 821
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 739 072	0
	Lokaler	0	29 364
	Entré/trapphus	45 223	0
	Värmeanläggning	31 145	624 098
	Balkonger/altaner	0	14 381
		1 815 440	667 843
	Taxebundna kostnader		
	El	200 125	231 337
	Värme	821 000	892 003
	Vatten	98 005	138 286
	Sophämtning/renhållning	58 818	61 357
		1 177 948	1 322 982
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 743	56 312
	Självrisk	9 400	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER – forts.	2020	2019
	Samfällighetsavgift	169 424	169 421
	Kabel-TV	55 469	54 299
		295 036	280 032
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	231 250	145 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 780 418	3 816 524

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	20 056	12 914
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	23 795	24 692
	Föreningskostnader	5 585	7 075
	Styrelseomkostnader	2 600	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	3 105	605
	Förvaltningsarvode	89 957	88 605
	Administration	11 067	8 854
	Korttidsinventarier	10 038	0
	Konsultarvode	100 756	28 280
	Föreningsavgifter	15 540	7 290
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 370	7 220
		290 769	189 010

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 250	105 000
	Sociala kostnader	22 492	31 107
		106 742	136 107

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 812 283	1 812 283
	Förbättringar	16 009	16 009
		1 828 292	1 828 292

J

KS
Woj

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 521 565	290 521 565
	Utgående anskaffningsvärde	290 521 565	290 521 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 460 725	-16 632 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 828 292	-1 828 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 289 017	-18 460 725
	Planenligt restvärde vid årets slut	270 232 549	272 060 840
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 390 960	72 390 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	133 650 000	133 650 000
	Taxeringsvärde mark	141 554 000	141 554 000
		275 204 000	275 204 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	273 000 000	273 000 000
	Lokaler	2 204 000	2 204 000
		275 204 000	275 204 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	91 319	90 065
	Skattefordran	0	23 628
	Klientmedel hos SBC	3 235 203	2 839 713
		3 326 522	2 953 406
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 713 114	3 174 709
	Reservering enligt stadgar	1 383 000	1 383 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-667 843	-844 595
	Vid årets slut	4 428 271	3 713 114

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,600 %	16 500 000	17 000 000	2022-05-18
Nordea	0,560 %	5 900 000	5 900 000	2021-09-15
Nordea	0,530 %	16 830 000	16 830 000	2021-08-31
Nordea	0,680 %	10 000 000	10 000 000	2022-05-18
Nordea	0,490 %	17 000 000	17 000 000	2023-08-16
Summa skulder till kreditinstitut		66 230 000	66 730 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 730 000	-33 830 000	
		43 500 000	32 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 230 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	0	31 279
Sophämtning	0	14 236
Arvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Ränta	32 755	20 877
Avgifter och hyror	556 720	507 619
Elinstallationer	0	23 455
	720 895	728 886

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Hyresgästen som haft verksamhet i lokalen i A-huset har sagt upp sitt hyresavtal, som löpt till 2021-03-31. Styrelsen har tagit beslut om att lokalen görs om till gästlägenhet, som medlemmar kan utnyttja.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15/3 2021



Maria Johanna Still
Vice ordförande



Rolf Henrik Steffen Berglund
Ledamot



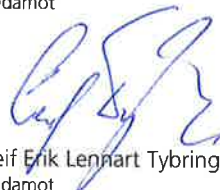
Barbara Ulrike Gürtl Lackner
Ledamot



Eric Linus Emanuel Lundeteg
Ledamot



Laila Agneta Sjöström
Ledamot



Leif Erik Lennart Tybring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2021



Jonas Helleklint
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöportalen 1
Org. nr 769607-6475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 på 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöportalen 1 för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Sjöportalen 1 enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 13 april 2021



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor