



Årsredovisning 2020

Brf Sjöviksbryggan

Org. 769621-1619

LS VP AG
NF KCP

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation
Karaffgatan 3, 117 60 Stockholm
styrelsen@sjoviksbryggan.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

LS AG VP
NF MT

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Marievik 32 i Stockholms kommun förvärvades 2011-10-12. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Karaffgatan 3 och Marieviksgatan 41-43. Fastigheten färdigställdes 2012 och har värdeår 2012.

Den totala boarean uppgår till 5668 kvm, dvs 5668 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtens areal uppgår till 2581 kvm.

Föreningen disponerar totalt 51 garageplatser i en gemensamhetsanläggning (Marievik GA:9) med 13 fasta och 38 dubbelutnyttjade platser för bilar, samt 1 MC-plats. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till de boende.

Lägenhetsfördelning
45 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Av dessa 79 lägenheter är alla 79 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Försäkring har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig till år 2048. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|--|------|
| Byte tilluftsfilter och brandvarnare | 2018 |
| Komplettering låssystem | 2018 |
| Stamrensning | 2018 |
| Byte tilluftsfilter, rengöring av frånluftskanaler | 2019 |
| Grindar/staket | 2019 |
| Informations- och bokningstavlor | 2019 |
| Byte filter och ett lager i frånluftsfläktar | 2019 |

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bygg & Konsult BTB HB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Gemensamhetsanläggningar. Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar.

Ägarförklaring:

Marievik 14 AMF Stam Ett AB
Marievik 24 AMF
Marievik 31 Brf Entréhuset
Marievik 32 Brf Sjöviksbryggan
Marievik 33 Brf Sjövikskajen
Marievik 34 Brf Sjövikstorget

GA 4 (Marievik GA:4) tillsammans med alla andelsägare ovan plus ytterligare företag i området avseende kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar och belysningsanordningar (Marieviksgatan, inkl. underliggande brokonstruktion, och Buteljgatan). Anläggningen förvaltas genom



samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 7,59 %.

GA 8 (Marievik GA:8) tillsammans med Marievik 34 avseende styrelserum med tillhörande förråd, WC, cykelförråd, tvättstuga, el och VVS till dessa utrymmen, samt innergård. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 44,63 %. Gemensamhetsanläggning 8 (tillsammans med Brf Sjövikstorget) är en ekonomisk förening med egen styrelse, Samfällighetsföreningen Marievik. Kostnader utanför budget hanteras som äskanden från GA8.

GA 10 (Marievik GA:10) tillsammans med Marievik 33 och Marievik 34 avseende gator (Karaffgatan) inkl. underliggande brokonstruktion och ledningar. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andelstal är 25,65 %.

GA 9 (Marievik GA:9) tillsammans med Marievik 31, Marievik 33, Marievik 34, Marievik 14 och Marievik 24 avseende garage. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 10,21%.

Väsentliga servitut till förmån för föreningens fastighet finns avseende dränerings-ledningar belastande Marievik 24.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 132 (133)

Under året har 12 (4) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|----------------|
| Lennart Stengård | ledamot/ordf. |
| Mikael Thulin | ledamot/kassör |
| Andrew Golrang | ledamot/sekr. |
| Vendela Palmberg | ledamot |
| Nils Frostberg | ledamot |
| Anna Johansson | suppleant |
| Rombout Kampen | suppleant |

Till **revisor** har Joakim Mattsson och till revisorssuppleant har Olena Zozulyak valts, båda från BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen består av Jan Storå och Leyla Soltani.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Hetvattenackumulatorerna i fjärrvärmecentralen togs bort i september, efter det att en andra hade börjat att läcka. Allt tappvarmvatten produceras nu mera med fjärrvärme. Under oktober byttes alla elmätare ut, för att möjliggöra interndebitering av el. I slutet av året så lades ett av, de fyra, lånen om. Löptid om 1 år valdes, med ränta 0,38%.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst vilket är än förbättring mot resultatet för 2019 som var en förlust. Förändringen beror bl.a. på minskade räntekostnader samt ökade intäkter. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat vilket beror på den lägre räntenivå som föreningen fått i samband med villkorsändringar.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 43 Kkr.

Årsavgifterna har under 2020 varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|------------------------------|-----|
| Byte av tilluftsfilter | 40 |
| Avveckling av hetvattenackar | 100 |
| Byte av elmätare | 198 |

Handwritten notes:
UP AB
IF NT

Fastighetens underhållsbehov, eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker genom en av styrelsen framtagen 30-årig underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Händelser efter räkenskapsåret

Byte av hisservice-leverantör (till OTIS) kommer att göras i början av april 2021.
Omläggning av två lån, totalt 30 MSEK, kommer att göras i slutet av mars 2021.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 81 202 000 | 139 998 000 | 1 101 198 | -4 678 485 | -149 521 | 217 473 192 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 536 200 | -536 200 | | |
| lanspråktagande yttre fond | | | -158 244 | 158 244 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -149 521 | 149 521 | |
| Årets resultat | | | | | 329 456 | 329 456 |
| Belopp vid årets utgång | 81 202 000 | 139 998 000 | 1 479 154 | -5 205 962 | 329 456 | 217 802 648 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 4 626 | 4 506 | 4 553 | 4 715 | 4 748 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 329 | -150 | -353 | -159 | -80 |
| Soliditet, % | 78,4 | 77,9 | 77,5 | 77,2 | 76,6 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 622 | 622 | 622 | 692 | 692 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 10 489 | 10 753 | 11 044 | 11 256 | 11 618 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 39 026 | 39 026 | 39 026 | 39 026 | 39 026 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,07 | 1,34 | 1,50 | 1,88 | 2,52 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 21,5 | 21,9 | 22,4 | 22,7 | 23,3 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

LS UP AG
NF HY

Resultatdisposition

| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -5 205 962 |
| Årets resultat | 329 456 |
| | <hr/> |
| | -4 876 506 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 536 200 |
| Ur yttre fond ianspråk tas | 0 |
| I ny räkning överföres | -5 412 706 |
| | <hr/> |
| | -4 876 506 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



UP AG
VF KY

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 4 626 452 | 4 506 407 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 626 452 | 4 506 407 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 760 985 | -1 932 437 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -172 293 | -180 709 |
| Personalkostnader | 5 | -120 141 | -117 981 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 597 754 | -1 594 501 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 651 173 | -3 825 628 |
| Rörelseresultat | | 975 279 | 680 779 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -645 823 | -830 300 |
| Summa finansiella poster | | -645 823 | -830 300 |
| Resultat efter finansiella poster | | 329 456 | -149 521 |
| Årets resultat | | 329 456 | -149 521 |

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 276 681 121 | 278 275 622 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 194 647 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 276 875 768 | 278 275 622 |
| Summa anläggningstillgångar | | 276 875 768 | 278 275 622 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 51 705 | 250 |
| Övriga fordringar | | 21 172 | 15 092 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 373 437 | 301 723 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 446 314 | 317 065 |
| Kassa och bank | | 620 919 | 577 431 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 067 233 | 894 496 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 277 943 001 | 279 170 118 |

LS CPA B
MN
AF

BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 221 200 000 | 221 200 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 479 154 | 1 101 198 | |
| Summa bundet eget kapital | 222 679 154 | 222 301 198 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -5 205 962 | -4 678 485 | |
| Årets resultat | 329 456 | -149 521 | |
| Summa fritt eget kapital | -4 876 506 | -4 828 006 | |
| Summa eget kapital | 217 802 648 | 217 473 192 | |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 775 000 | 59 449 760 | |
| Summa långfristiga skulder | 12 775 000 | 59 449 760 | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 46 674 760 | 1 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 42 891 | 119 447 |
| Övriga skulder | | 6 387 | 30 805 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 641 315 | 596 914 |
| Summa kortfristiga skulder | | 47 365 353 | 2 247 166 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 277 943 001 | 279 170 118 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 975 279 | 680 779 |
| Avskrivningar | 1 597 754 | 1 594 501 |
| Erlagd ränta | -645 823 | -830 300 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 927 210 | 1 444 980 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -51 455 | 5 983 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -77 793 | -37 045 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -76 556 | -141 195 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 19 983 | 142 520 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 741 389 | 1 415 243 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -197 900 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -197 900 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | -1 500 000 | -1 650 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 500 000 | -1 650 000 |
| Förändring av likvida medel | 43 489 | -234 757 |
| Likvida medel vid årets början | 577 431 | 812 188 |
| Likvida medel vid årets slut | 620 919 | 577 431 |

LS LP AG
MK
K

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristig skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

| | |
|------------------------------|--------|
| Byggnad | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 år |
| Inventarier & Installationer | 10 år |

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Långfristiga skulder

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ei.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyror | 2020 | 2019 |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter, bostäder | 3 528 247 | 3 534 410 |
| | Årsavgifter, IT-kommunikation och TV | 229 645 | 223 590 |
| | Årsavgifter, varmvatten | 129 715 | 125 461 |
| | Årsavgifter, el | 77 357 | 0 |
| | Hysesintäkter, garage | 520 370 | 558 543 |
| | Övernattnings-/gästlägenhet | 6 300 | 9 800 |
| | Fakturerade GA-kostnader | 53 364 | 30 059 |
| | Övriga intäkter | 81 454 | 24 544 |
| | Summa årsavgifter och hyror | 4 626 452 | 4 506 407 |

NOTER

| Not 3 | Driftskostnader | 2020 | 2019 |
|--------------|------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetssköttsel | 178 039 | 197 226 |
| | Inköp av parkeringstjänst | 47 169 | 46 733 |
| | Snöröjning/sandning | 16 785 | 37 308 |
| | Gemensamhetsanläggningar | 216 577 | 78 499 |
| | Reparationer/underhåll | 246 849 | 194 638 |
| | Fastighetsel | 248 847 | 215 882 |
| | Fjärrvärme | 236 023 | 264 878 |
| | IT-Kommunikation och TV | 240 779 | 232 284 |
| | Vatten/avlopp | 103 219 | 97 169 |
| | Sophantering | 86 817 | 112 316 |
| | Försäkringspremier | 89 282 | 86 452 |
| | Försäkringsskada/självrisk | 0 | 44 787 |
| | Planerat underhåll | 0 | 243 112 |
| | Övriga driftskostnader | <u>50 599</u> | <u>81 153</u> |
| | Summa driftskostnader | 1 760 985 | 1 932 437 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Ekonomisk förvaltning | 96 132 | 93 784 |
| | Revisionsarvode | 24 125 | 23 500 |
| | Medlems- och styrelsemöten | 856 | 16 134 |
| | Bankkostnader | 3 828 | 3 792 |
| | IT-tjänster | 40 750 | 27 161 |
| | Övriga externa kostnader | <u>6 602</u> | <u>16 338</u> |
| | Summa övriga externa kostnader | 172 293 | 180 709 |

| Not 5 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsearvoden | 92 997 | 91 001 |
| | Sociala avgifter | <u>27 144</u> | <u>26 980</u> |
| | Summa personalkostnader | 120 141 | 117 981 |

UP AG
117
NF

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 287 972 505 | 287 972 505 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 287 972 505 | 287 972 505 |
| | Ingående avskrivningar | -9 696 883 | -8 102 382 |
| | Årets avskrivningar | -1 594 501 | -1 594 501 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 291 384 | -9 696 883 |
| | Utgående redovisat värde | 276 681 121 | 278 275 622 |
| | Redovisat värde byggnader | 176 802 121 | 178 396 622 |
| | Redovisat värde mark | 99 879 000 | 99 879 000 |
| | Summa redovisat värde | 276 681 121 | 278 275 622 |
| | <i>Taxeringsvärdets fördelning</i> | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 109 000 000 | 109 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 80 000 000 | 80 000 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Inköp | 197 900 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 197 900 | 0 |
| | Årets avskrivningar | -3 253 | 0 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 253 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 194 647 | 0 |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Förutbetald försäkringspremie | 90 857 | 87 830 |
| | Upplupna garageintäkter | 45 560 | 68 900 |
| | Förutbetald IT-kommunikation och TV | 39 250 | 39 721 |
| | Upplupna varmvatten- och elavgifter | 156 509 | 65 090 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 41 261 | 40 182 |
| | Summa förutbetalda kostnader och uppl. intäkter | 373 437 | 301 723 |

LS VR AG
MT
NF

NOTER

| Not 9 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 2 400 000 | 6 000 000 |
| | Amortering efter 5 år | 10 375 000 | 53 449 760 |
| | Summa långfristiga skulder | 12 775 000 | 59 449 760 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|--|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 2021-03-30 | 1,57 | 600 000 | 13 674 840 |
| Stadshypotek | 2022-03-30 | 1,41 | 600 000 | 13 375 000 |
| Stadshypotek | 2021-03-30 | 0,55 | 0 | 16 625 000 |
| Stadshypotek | 2021-12-30 | 0,38 | 300 000 | 15 774 920 |
| Summa | | | 1 500 000 | 59 449 760 |
| Kortfristig del av långfristigaskulder: | | | | |
| Amortering 2021 | | | | -1 500 000 |
| Lån för villkorsändring under 2021 | | | | -45 174 760 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 12 775 000 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Förutbetalda årsavgifter/hyror | 343 877 | 311 244 |
| | Upplupen revisionskostnad | 23 000 | 23 000 |
| | Upplupna arvoden inkl sociala avgifter | 117 752 | 117 752 |
| | Upplupen uppvärmningskostnad | 22 352 | 29 751 |
| | Övriga upplupna kostnader | 134 334 | 115 167 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 641 315 | 596 914 |

G

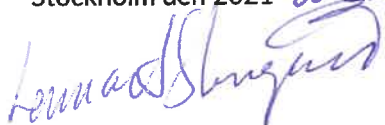
*UPTG
M2
NF*

NOTER

Övriga noter

| Not 11 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 66 500 000 | 66 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | 66 500 000 | 66 500 000 |

Stockholm den 2021-03-28



Lennart Stengård



Mikael Thulin



Andrew Golrang



Vendela Palmberg



Nils Frostberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den $\frac{1}{4}$ 2021.

BoRevision AB



Joakim Mattsson

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksbryggan, org.nr. 769621-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksbryggan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

LS
VF
17/12

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 Sjöviksbryggan för år 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 överträdelse 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 14 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

LS VP AG
NF 49