



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöormen

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 2014 och 2064.
- 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 2005-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kommendörkaptenen 5. Föreningens andel är 3,67 procent. Samfälligheten förvaltar vägar,avloppsanl,radio/TV, tele, elledning, belysning, grönomr,parkering..

Styrelsen

Ulf Johansson	Ordförande
Johan Georg Larsson	Ledamot
Anders Stefan Olsson	Ledamot
Sema Simona Soer	Ledamot
Gudrun Margret Wibelius	Ledamot
Lars Magnus Kalthoff	Suppleant
Sofie Elisabeth Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Valberedning

Ann-Christin Kalthoff
Marianne Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-22. Beslut angående sammanläggning av lägenheterna 161,162 och 152 .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendörkaptenen 5	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2009 och består av 2 flerbostadshus.

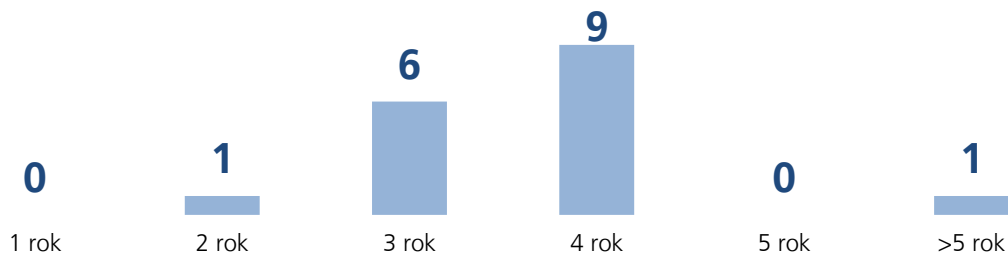
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 303 m², varav 1 688 m² utgör lägenhetsyta och 615 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2064.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Telia
God El	Elavtal avseende volym
Fjärrvärme	E ON
OVK	I3Bacho
Serviceavtal hissar	Hisselektra

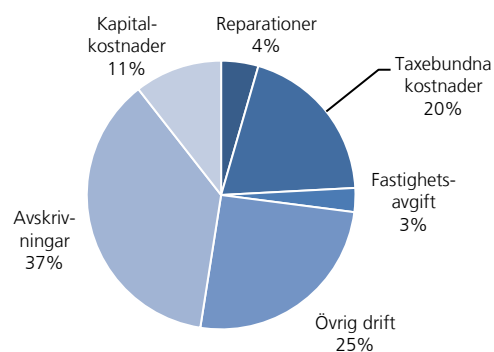
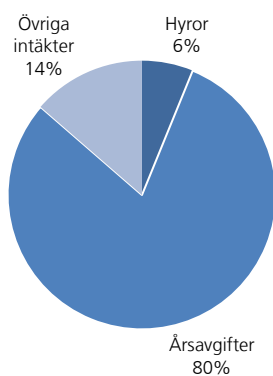
Föreningens ekonomi

Någon flerårsbudget är inte upprättad. Kassaflödet har förbättrats under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 678 410
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 273 758
Finansiella intäkter	13
Minskning kortfristiga fordringar	102 721
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	1 376 492
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	752 980
Finansiella kostnader	151 465
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	126 051
	1 030 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 024 407
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	345 996

*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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	594
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 686	9 686
Elkostnad/m ² totalyta	54	84
Värmekostnad/m ² totalyta	39	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	75
Soliditet (%)	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-162	-452
Nettoomsättning (tkr)	1 268	1 339

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 688 m² bostäder och 615 m² lokaler.

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	57 343 200	0	0	57 343 200
Fond för yttre underhåll	1 941 224	356 000	221 694	1 363 530
S:a bundet eget kapital	59 284 424	356 000	221 694	58 706 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 114 904	-356 000	-673 680	-2 085 224
Årets resultat	-162 292	-162 292	451 986	-451 986
S:a ansamlad förlust	-3 277 197	-518 292	-221 694	-2 537 210
S:a eget kapital	56 007 227	-162 292	0	56 169 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-162 292
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 758 905
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-356 000</u>
summa balanserat resultat	-3 277 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-3 277 197</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 267 651	1 338 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 107	960
Summa rörelseintäkter		1 273 758	1 339 639
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-554 320	-839 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 635	-203 722
Personalkostnader	Not 6	-43 025	-44 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 619	-531 619
Summa rörelsekostnader		-1 284 599	-1 619 384
RÖRELSERESULTAT		-10 841	-279 745
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 465	-172 286
Summa finansiella poster		-151 452	-172 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 292	-451 986
ÅRETS RESULTAT		-162 292	-451 986

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	70 537 405	71 069 024
Summa materiella anläggningstillgångar	70 537 405	71 069 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70 537 405	71 069 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	51 846
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 035 215	23 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	17 787	56 147
Summa kortfristiga fordringar	2 053 002	131 316
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 038 748
SBC klientmedel i SHB	0	639 662
Summa kassa och bank	0	1 678 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 053 002	1 809 726
SUMMA TILLGÅNGAR	72 590 407	72 878 750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 343 200	57 343 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 941 224	1 363 530
Summa bundet eget kapital		59 284 424	58 706 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 114 904	-2 085 224
Årets resultat		-162 292	-451 986
Summa fritt eget kapital		-3 277 197	-2 537 210
SUMMA EGET KAPITAL		56 007 227	56 169 519
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 850 000	9 850 000
Summa långfristiga skulder		9 850 000	9 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 500 000	6 500 000
Leverantörsskulder		33 917	41 845
Skatteskulder		18 309	4 925
Övriga skulder		12 280	5 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	168 674	306 482
Summa kortfristiga skulder		6 733 180	6 859 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 590 407	72 878 750

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	977 412	959 310
Årsavgifter - lokaler moms	44 256	43 437
Hyror garage/parkering moms	78 601	80 388
Bredbandsintäkter	45 696	45 696
Övriga debiterade avgifter	117 053	207 321
Överlåtelse/pantsättning	1 628	2 538
Öresutjämning	5	-11
	1 267 651	1 338 679

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	5 000	0
Övriga intäkter	1 107	960
	6 107	960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 173	1 711
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 525	21 813
	Snöröjning/sandning	0	7 170
	Städning entreprenad	504	34 295
	Städning enligt beställning	4 961	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 635
	Hissbesiktning	3 023	3 981
	Bevakning	0	2 063
	Gemensamma utrymmen	0	18 095
	Sophantering	2 182	0
	Gård	1 269	0
	Serviceavtal	55 656	34 673
	Förbrukningsmateriel	7 909	37 880
	Teleport/hissanläggning	1 991	0
	Brandskydd	19 438	0
		110 630	169 316
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 057	0
	Lås	256	3 138
	VVS	16 363	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 940	1 014
	Ventilation	0	3 401
	Elinstallationer	0	6 502
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	557	4 816
	Hiss	41 706	28 145
	Garage/parkering	0	14 947
	Skador/klotter/skadegörelse	1 013	0
	Vattenskada	-1 303	2 606
		64 589	64 569
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	58 306
	Elinstallationer	0	69 000
		0	127 306
	Taxebundna kostnader		
	El	124 829	194 382
	Värme	90 817	129 386
	Vatten	43 904	39 426
	Sophämtning/renhållning	22 754	22 430
		282 304	385 624
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 953	13 417
	Samfällighetsavgift	4 385	5 371
	Bredband	37 956	45 696
		56 294	64 484
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 503	28 567
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	554 320	839 867

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 414	188
	Tele- och datakommunikation	18 025	551
	Juridiska åtgärder	0	677
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 219	14 528
	Föreningskostnader	0	4 097
	Fritids- och trivselkostnader	235	0
	Förvaltningsarvode	94 137	165 962
	Förvaltningsarvoden övriga	9 595	857
	Administration	5 510	2 480
	Korttidsinventarier	1 995	0
	Konsultarvode	0	11 128
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 940	3 255
	Övriga driftskostnader	1 116	0
		155 635	203 722

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 875
	Sociala kostnader	8 025	8 302
		43 025	44 177

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	531 619	531 619
		531 619	531 619

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 498 839	74 498 839
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 498 839	74 498 839
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 429 815	2 897 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-531 619	-531 619
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 961 434	-3 429 815
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 537 405	71 069 024
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 755 000	23 755 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 041 000	28 041 000
	Taxeringsvärde mark	15 180 000	15 180 000
		43 221 000	43 221 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 600 000	41 600 000
	Lokaler	1 621 000	1 621 000
		43 221 000	43 221 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 808	23 323
	Klientmedel hos SBC	2 024 407	0
		2 035 215	23 323
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	30 146
	Försäkring	17 787	13 953
	Övriga förutbetalda kostnader	0	12 048
		17 787	56 147
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 363 530	1 363 530
	Reservering enligt stadgar	356 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	349 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-127 306	0
	Vid årets slut	1 941 224	1 363 530

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,000 %	6 500 000	6 500 000	2023-03-28
	SEB	0,800 %	6 500 000	6 500 000	2021-03-28
	SEB	0,880 %	3 350 000	3 350 000	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		16 350 000	16 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		6 500 000	6 500 000	
			16 350 000	16 350 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 350 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	10 997	10 997
	Ränta	813	925
	Avgifter och hyror	106 864	144 237
	Upplupna driftskostnader	0	100 323
		168 674	306 482

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 8 / 3 2021



Ulf Johansson
Ordförande



Johan Georg Larsson
Ledamot



Anders Stefan Olsson
Ledamot



Sema Simona Soer
Ledamot



Gudrun Margret Wibelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2021
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöormen, 769613-3516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöormen för år 2020

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sjöormen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

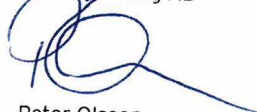
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23 mars 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se