

Org Nr: 716416-5958

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17

Org.nr: 716416-5958

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STYRMANNEN 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Styrmannen 17 i vilken man upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt en källarlokal med hyresrätt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, via Osséen försäkringsmäklare. I försäkringen ingår delarna styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringsnumret är 4389.

Lägenhetsinnehavarna är uppmanade att ha brandvarnare och egna bostadsrättsansvarsförsäkringar som tillägg i sina hemförsäkringar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Dessa är även oförändrade för 2021.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Styrelsen måste alltid godkänna större renoveringar hos enskilda medlemmar.

#### *Pågående eller framtida underhåll*

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2021-2022	Avlopp	Okulär besiktning gjordes av avloppsrören 2016. Inga akuta problem upptäcktes men viss "relining" kan behövas kommande år.
2021	Gården	Vattendränring och marken på gården behöver förbättras
2021	El	Delar av elcentralen måste förnyas

#### *Tidigare genomfört underhåll*

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Stammar	Partiella stambyten
2018	Fasad	Fasad och frontspiser på gathuset återställdes i ursprungsskick
2017	Källaren	Gamla rördelar byttes ut.
2016	Källaren	Gamla rördelar byttes ut.
2014	Tak	Snörasskydd och säkerheten för arbetare på taket förbättrades
2013-2014	Fönster	Utvändig ommålning av samtliga fönsterbågar och fönsterfoder, byte av tätninglistor.

2013	Värme	Värmecentralen byttes ut
2011-2012	Entréer och trapphus	Målning av tak, väggar och dörrar.

### **Övriga väsentliga händelser**

Inga väsentliga underhållsarbeten utfördes under året. Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) har gått ut med nya riktlinjer för klassificering av lån. Därmed har föreningens lån hos Stadshypotek klassificerats om från långfristigt till kortfristigt. Den nya klassificeringen är olycklig för bostadsrättsföreningar där finansieringen normalt är lika långsiktig som fastighetens nyttjandeperiod som är betydligt längre än de perioder som lånen löper på.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mårten Bastmark	Ordförande
Magnus Wahlström	Ledamot
Fredrik Dahl	Ledamot
Erik Holmberg	Suppleant
Thommie Wideroos	Suppleant
Alexander Ljunqvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit föreningens ordinarie ledamöter. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Joakim Matsson                      Föreningsvald ordinarie  
BoRevision AB

### **Valberedning**

Valberedningen består av Lena Pihl och Philip Cabreus.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemmar**

Föreningen hade 40 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året skedde fyra överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 346	1 336	1 337	1 279	1 221
Resultat efter finansiella poster	-58	22	-164	-185	-364
Årsavgift*, kr/kvm	539	539	539	515	491
Drift**, kr/kvm	393	338	382	443	468
Belåning, kr/kvm	1 967	1 967	1 967	617	617
Soliditet, %	62	62	60	84	84

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

**Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 445 060	6 332 726	1 136 725	-5 294 625	22 404
Reservering fond yttre UH 2019			200 082	-200 082	
Ianspråktagande fond yttre UH 2019			0	0	
Balanseras i ny räkning				22 404	-22 404
Årets resultat					-58 446
Belopp vid årets slut	6 445 060	6 332 726	1 336 807	-5 472 303	-58 446

**Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 472 303
Årets resultat	-58 446
	-5 530 749

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	200 082
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-5 730 831
	-5 530 749

**Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 346 174	1 336 312
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-960 433	-867 428
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 788	-36 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 463	-355 947
Summa rörelsekostnader		-1 335 683	-1 260 059
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 491</b>	<b>76 253</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	444	232
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-69 381	-54 081
Summa finansiella poster		-68 937	-53 849
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 446</b>	<b>22 404</b>

**Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	12 095 811	12 434 118
Inventarier och maskiner	Not 7	9 314	14 470
		<u>12 105 126</u>	<u>12 448 588</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 105 126</u>	<u>12 448 588</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 392	4 991
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 028 547	716 088
Övriga fordringar	Not 8	12 953	14 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	32 191	25 818
		<u>1 084 083</u>	<u>761 312</u>
Kassa och bank	Not 10	591 391	651 318
Summa omsättningstillgångar		<u>1 675 475</u>	<u>1 412 630</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>13 780 600</u></b>	<b><u>13 861 219</u></b>




**Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 445 060	6 445 060
Upplåtelseavgifter	6 332 726	6 332 726
Yttre underhållsfond	1 336 808	1 136 726
	<u>14 114 594</u>	<u>13 914 512</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 472 303	-5 294 625
Årets resultat	-58 446	22 404
	<u>-5 530 749</u>	<u>-5 272 221</u>
Summa eget kapital	<u>8 583 844</u>	<u>8 642 291</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>4 955 000</u>
	0	4 955 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 955 000	20 000
Leverantörsskulder	47 304	59 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>194 452</u>	<u>184 587</u>
	<u>5 196 756</u>	<u>263 928</u>
Summa skulder	5 196 756	5 218 928
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>13 780 600</u></b>	<b><u>13 861 219</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-58 446	22 404
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	343 463	355 947
Kassaflöde från löpande verksamhet	285 017	378 351
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 312	27 143
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 172	-477 554
Kassaflöde från löpande verksamhet	272 533	-72 060
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>252 533</b>	<b>-92 060</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 367 406</b>	<b>1 459 466</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 619 939</b>	<b>1 367 406</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## **Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2% av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### **Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17**

<b>Noter</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 314 756	1 314 756
	Hyror	6 000	6 000
	Övriga intäkter	25 418	15 556
	Bruttoomsättning	<u>1 346 174</u>	<u>1 336 312</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	153 503	157 064
	Reparationer	218 063	93 201
	El	44 722	54 837
	Uppvärmning	326 051	354 159
	Vatten	45 675	50 469
	Sophämtning	19 594	20 823
	Fastighetsförsäkring	49 021	38 898
	Kabel-TV och bredband	4 971	5 032
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	41 292	39 836
	Förvaltningsarvoden	37 260	51 074
	Övriga driftkostnader	20 281	2 035
		<u>960 433</u>	<u>867 428</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 337	6 107
	Administrationskostnader	1 645	7 869
	Extern revision	12 625	13 063
	Konsultkostnader	2 000	4 932
	Medlemsavgifter	5 181	4 713
		<u>31 788</u>	<u>36 684</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	402	201
	Övriga ränteintäkter	42	31
		<u>444</u>	<u>232</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	69 375	54 079
	Övriga räntekostnader	6	2
		<u>69 381</u>	<u>54 081</u>




**Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	15 166 584	15 166 584
Anskaffningsvärde mark	1 887 900	1 887 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 054 484</b>	<b>17 054 484</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 620 366	-4 269 575
Årets avskrivningar	-338 307	-350 791
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 958 673</b>	<b>-4 620 366</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 095 811</b>	<b>12 434 118</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000	28 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	100 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>93 128 000</b>	<b>93 128 000</b>
<b>Not 7 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	150 095	150 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 095</b>	<b>150 095</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-135 625	-130 469
Årets avskrivningar	-5 156	-5 156
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 781</b>	<b>-135 625</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 314</b>	<b>14 470</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	697	703
Skattefordran	12 256	13 712
	<b>12 953</b>	<b>14 415</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	32 191	25 818
	<b>32 191</b>	<b>25 818</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Styrmannen 17**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 000	1 000
Handelsbanken	590 391	650 318
	<b>591 391</b>	<b>651 318</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	109717	1,40%	2021-01-03	4 955 000	20 000
				4 955 000	20 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 855 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 5 000 000 5 000 000

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld, avser lån som omsätts under nästa år	4 935 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld, amortering	20 000	20 000
	<b>4 955 000</b>	<b>20 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	16 379	13 826
Förutbetalda hyror och avgifter	115 541	92 456
Övriga upplupna kostnader	62 532	78 305
	<b>194 452</b>	<b>184 587</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Bostadsrättsföreningen Styrmanen 17**

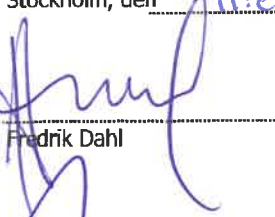
**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den

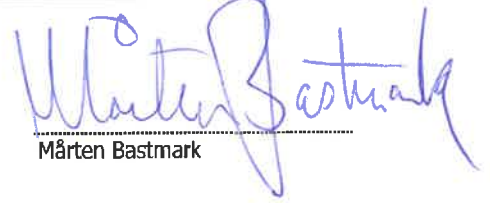
11:e april 2021



Fredrik Dahl




Magnus Wahlström



Mårten Bastmark

Min revisionsberättelse har 2021-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning



Joakim Mattson  
Borevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Styrmannen 17, org.nr. 716416-5958

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrmannen 17 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 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 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.

## 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 Styrmannen 17 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 revisions 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 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 19/4 2021

.....  
Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB