

Årsredovisning
för
Brf Sjöstadsallén

769615-7267

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Sjöstadsallén, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 juli 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 1 mars 2007 tomträtten till fastigheten Sjöfarten 1 i Stockholms kommun. Avgälden har varit oförändrad i tio år till och med den 7 december 2016. Från och med 2017 är avgälden 1 058 500 kr och oförändrad i tio år. Omförhandling ska påkallas senast tolv månader periodens slut.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex-åtta våningar med totalt 110 bostadsrätter. Den totala boytan är 8 588 kvm. I fastigheten finns också fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om 366 kvm. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Stockholm Mårtensdal GA:1. Anläggningen är inrättad för ändamålet sopsuganläggning och förvaltas av Sjöstadens Västra Sopsug samfällighetsförening. Andelstalet för Sjöfarten 1 är ca 4,18 %.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Sjöfarten 2 (AB Familjebostäder). Gemensamhetsanläggningen omfattar innergård med tillbehör, belysningsstolpar, gemensamma sulor för nerfart och garage, dagvattenledningar med tillhörande brunnar samt fördröjningsmagasin med nedstigningsbrunnar. Andelstalen grundar sig på antalet lägenheter per fastighet och innebär att Sjöfarten 1 svarar för ca 54 % och Sjöfarten 2 för ca 46 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva, som år 2019, utgår full fastighetsavgift vilken 2020 uppgår till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår, med för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 359 496 000 kr, varav byggnadsvärdet är 184 800 000 kr och markvärde 174 696 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek Förvaltning AB om fastighetsskötsel.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 mars 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften sänktes från och med 2021 och uppgår till i genomsnitt 679 kr/kvm boyta per år jämfört med 747 kr föregående år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13. Efter årsskiftet sänktes kreditgivarens räntepåslag. Sänkningen av påslaget realiseras i takt med att lånen förnyas under 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2020 och efter extra stämma den 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Ekenberg Henrik Bonde Niclas Cholodov Daniel Espling David Sundén Maria Tillander Hampus Willfors	Ordförande
Suppleanter	Thomas Andersson Jan Rydén Chatarina Selander	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med AIG Europé.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Valberedning

Tomas Rothstein Sammankallande
Ylva Landahl

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 174 (173) medlemmar. Under året 6 (12) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris av 68 402 (62 858) kr/kvm. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningens ekonomi

Kassaflöde

Föreningen har en stabil och kontrollerad ekonomi med ett starkt kassaflöde. Föreningens resultat före avskrivningar och planerat underhåll, reparationer och räntor har under de fyra senaste åren legat över fyra miljoner kronor per år. Föreningen har under året hållit extra likviditet som beredskap för negativa effekter av Covid-19 pandemin. Hittills har pandemin dock inte nämnvärt påverkat föreningens ekonomi.

Under 2020 har föreningens samtliga fem kommersiella lokaler varit uthyrda. Föreningen lämnade under andra kvartalet hyresstöd till hyresgäster i branscher som påverkats av Covid-19 pandemin och som berättigat till statligt stöd.

Underhåll

Under 2020 har föreningen genomfört både planerat och extra fastighetsunderhåll enligt föreningens underhållsplan som sträcker sig till 2047. En stamspolning genomfördes i januari 2020. Gården har rustats upp och en ny uteplats har byggts. Under våren 2021 har 13 laddboxar för elbilar installerats i garaget. Dessutom har en OVK genomförts. Åtgärder i underhållsplanen är finansierade inom ramen för nuvarande avgiftsnivå.

Garantiåtgärder fönster med JM

Vatten tränger in via vissa fönster vid kraftigt regn eller snöfall. Detta är reklamerat till byggherren JM. JM inkom i slutet av 2019 med ett slutligt åtgärdsförslag för att säkra att vatten inte tränger in. Föreningen och JM är ännu inte överens i frågan, och föreningen driver frågan vidare.

Kassalikviditet och amorteringar

Styrelsen har som mål att optimera kassalikviditeten med hänsyn till det planerade underhållet samt eventuella effekter av Covid-19 pandemin. Föreningen gjorde en extraamortering med 2 mkr i början av 2021. Utestående lån uppgick därefter till 71,6 mkr, vilket motsvarar cirka 8337 kronor per kvm BOA.

Styrelsen planerar föreningens ekonomi och likviditet utifrån att föreningens lån har en genomsnittlig räntenivå om 2 %. Föreningen har sedan 2021 en fast amorteringsplan fram till 2023 om 1 mkr per år, för att som lägst årligen amortera dryga 1 % av skulden. Planen innebär ca 8 050 kronor i lån per kvm BOA 2023. Om de faktiska räntebetalningarna blir lägre än 2 % används överskottet till extraamorteringar, investeringar eller återbetalningar till medlemmarna.

Flerårsöversikt

<u>Föreningens intäkter (milj.kr)</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	8,0	7,9	7,9	7,9
varav avgifter	6,3	6,4	6,4	6,4
varav hyror	1,7	1,5	1,5	1,5
<u>Föreningens kostnader (milj.kr)</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rörelsekostnader	-8,6	-8,4	-8,7	-8,4
varav underhåll och reparationer	-1,1	-0,9	-1,0	-0,9
varav avskrivningar	-3,7	-3,7	-3,7	-3,7
Finansiella poster	-0,5	-0,6	-0,8	-0,9
<u>Föreningens resultat (milj.kr)</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat före avskrivningar, underhåll och räntor	4,5	4,3	4,0	4,2
Resultat före avskrivningar	3,4	3,4	3,0	3,3
Resultat	-0,9	-0,8	-1,5	-1,3
<u>Föreningens lån</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lån (milj.kr)	73,6	75,6	78,9	81,0
Lån (kr/kvm BOA)	8 570	8 802	9 190	9 435
Snittränta (procent)	0,5	0,7	1,0	1,1
Räntekostnader (kr/kvm BOA)	60	65	88	103
Amorteringar (milj. kr)	2,0	3,3	2,1	1,1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 392 000	199 998 000	1 788 463	-12 460 925	-814 321	267 903 217
Disposition av föregående års resultat:			214 700	-1 029 021	814 321	0
Årets resultat					-862 156	-862 156
Belopp vid årets utgång	79 392 000	199 998 000	2 003 163	-13 489 946	-862 156	267 041 061

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 489 946
årets förlust	-862 156
	-14 352 102
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	214 700
i ny räkning överföres	-14 566 802
	-14 352 102

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 998 587	7 912 390
Övriga rörelseintäkter	3	277 389	276 144
Summa rörelseintäkter		8 275 976	8 188 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 438 765	-4 264 681
Övriga externa kostnader	5	-361 565	-356 980
Personalkostnader	6	-124 323	-119 862
Avskrivningar		-3 697 300	-3 700 303
Summa rörelsekostnader		-8 621 954	-8 441 826
Rörelseresultat		-345 978	-253 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		565	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 743	-561 029
Summa finansiella poster		-516 178	-561 029
Resultat efter finansiella poster		-862 156	-814 321
Årets resultat		-862 156	-814 321

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	335 244 441	338 866 641
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 911 048	1 986 148
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		337 155 489	340 852 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
Summa anläggningstillgångar		337 187 789	340 885 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	5 007 603	2 873 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	434 366	452 733
Summa kortfristiga fordringar		5 441 969	3 326 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		113 110	1 314 660
Summa kassa och bank		113 110	1 314 660
Summa omsättningstillgångar		5 555 079	4 641 279
SUMMA TILLGÅNGAR		342 742 868	345 526 367

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 390 000	279 390 000
Fond för yttre underhåll		2 003 163	1 788 463
Summa bundet eget kapital		281 393 163	281 178 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 489 946	-12 460 926
Årets resultat		-862 156	-814 321
Summa fritt eget kapital		-14 352 102	-13 275 246
Summa eget kapital		267 041 061	267 903 217
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	72 795 000
Summa långfristiga skulder		0	72 795 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	73 595 000	2 800 000
Leverantörsskulder		207 251	249 873
Skatteskulder		578 580	483 750
Övriga skulder	14	191 747	248 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 129 229	1 045 719
Summa kortfristiga skulder		75 701 807	4 828 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 742 868	345 526 367

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-862 156	-814 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 697 300	3 700 303
Förändring skatteskuld/fordran		94 830	91 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 929 974	2 977 842
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-246 648	37 932
Förändring av leverantörsskulder		-42 622	-177 727
Förändring av kortfristiga skulder		70 821 448	1 023 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 462 152	3 861 923
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-72 795 000	-4 131 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 795 000	-4 131 250
Årets kassaflöde		667 152	-269 327
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 969 905	4 239 232
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 637 057	3 969 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	6 309 018	6 412 068
Hyror lokaler	929 257	815 376
P-plats och garage	677 424	613 492
Debiterad fastighetsskatt	82 888	71 454
	7 998 587	7 912 390

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Fjärrkontroll garage	3 000	2 700
Avfallshantering	0	1 932
Återbetalning samfälligheten	0	271 512
Återbetalning moms 2014-2020	274 383	0
Övriga poster	6	0
	277 389	276 144

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	121 318	62 577
Trädgårdsskötsel	33 423	32 528
Städkostnader	146 995	222 939
Hyra av entrémattor	48 691	37 437
Snöröjning/sandning	23 253	48 849
Systematiskt brandskyddsarbete	0	24 960
Hisskostnader	37 291	26 683
Besiktningsskostnader	9 430	11 392
Gemensamhetsanläggning	124 544	124 728
Reparationer	196 549	414 652
Hissreparationer	183 455	47 496
Trädgård och utemiljö	27 498	148 512
Planerat underhåll	724 811	314 306

Fastighetsel	233 047	227 240
Uppvärmning	383 048	465 835
Vatten och avlopp	218 297	207 923
Avfallshantering	105 259	92 757
Försäkringskostnader	102 970	91 524
Tomträttsavgäld	1 058 000	1 058 000
Fastighetskatt	134 960	134 960
Kommunal fastighetsavgift	157 190	151 470
Kabel-tv	131 713	132 256
Bredband	177 684	178 200
Förbrukningsinventarier/material	40 054	4 278
Övriga poster	19 285	3 179
	4 438 765	4 264 681

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	3 460	3 182
Datorkommunikation	20 428	5 535
Hemsida	5 885	5 633
Porto	7 477	7 979
Föreningsgemensamma kostnader	14 754	45 822
Revisionsarvode	17 150	25 112
Ekonomisk förvaltning	159 783	121 276
Bankkostnader	3 990	5 786
Konsultarvoden	0	3 522
Juridisk konsultation	74 324	0
Energideklaration	0	17 126
Medlem/föreningsavg, avdragsg	21 238	17 832
Övriga poster	33 077	98 174
	361 566	356 979

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 600	93 003
Sociala avgifter	29 723	26 859
	124 323	119 862

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 220 000	362 220 000
Ingående avskrivningar	-23 353 359	-19 731 159
Årets avskrivningar	-3 622 200	-3 622 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 975 559	-23 353 359
Utgående redovisat värde	335 244 441	338 866 641
Taxeringsvärden byggnader	184 800 000	184 800 000
Taxeringsvärden mark	174 696 000	174 696 000
	359 496 000	359 496 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 231 997	2 231 997
Ingående avskrivningar	-245 850	-167 750
Årets avskrivningar	-75 100	-78 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 950	-245 850
Utgående redovisat värde	1 911 047	1 986 147

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 549	50 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 549	50 549
Ingående avskrivningar	-50 549	-50 546
Årets avskrivningar	0	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 549	-50 549
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	32 300	32 300
	32 300	32 300

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	483 656	218 640
Avräkningskonto förvaltare	4 523 947	2 655 245
	5 007 603	2 873 885

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	34 796	31 250
Bredband och TV	55 589	54 456
Tomträttsavgäld	264 500	264 500
Ekonomisk förvaltning	38 969	33 162
Serviceavtal hiss	0	17 663
Medlemskap bostadsrätterna	8 050	7 890
Hemsida	894	1 264
Entrémattor	0	8 514
Snöröjning	0	5 859
Teknisk förvaltning	0	28 175
Städning	31 567	0
	434 365	452 733

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,01	2021-04-30	20 295 000	20 295 000
Nordea	0,382	2021-02-02	18 700 000	19 900 000
Nordea	0,377	2021-02-03	17 900 000	17 900 000
Nordea	0,380	2021-04-30	16 700 000	17 500 000
Avgår kortfristig del			-73 595 000	-2 800 000
			0	72 795 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig. I samband med lånens förfall ersattes samtliga lån med nyförhandlade lån i Nordea.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 73 595 000 kr

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld Q4	100 118	92 715
Deposition	125 526	101 842
Moms förutbetalda hyror	-33 897	54 252
	191 747	248 809

Not 15 Upplupna kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	32 770	66 261
Styrelsearvoden	58 732	58 732
Beräknade sociala avgifter	21 082	21 082
Beräknat arvode för revision extern	25 255	25 255
El	31 582	27 200
Värmekostnader	41 236	48 127
Vatten	36 416	34 737
Renhållningskostnader	8 175	10 886
Reparationer	21 989	7 227
Underhåll	43 113	0
Fastighetskötsel	11 148	6 860
Städning	0	7 848
Snöröjning	1 284	4 808
Administration	36 181	0
Förutbetalda avgifter och hyror	760 266	726 696
	1 129 229	1 045 719

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen fortsätter att värdera hur Coronaepidemin riskerar att påverka föreningens ekonomi negativt och då framförallt via hyresintäkterna från uthyrda lokaler. Lokalhyrorna utgör dryga 10 procent av föreningens nettointäkter och uppgick till drygt 900 000 under 2020. Även om föreningen förlorar samtliga hyresintäkter från lokalerna under en period upp till ett helt år bedömer styrelsen att detta inte kommer påverka föreningen negativt i en större utsträckning. Eventuella hyresförluster kan överbryggas av nuvarande avgifter i kombination med låga räntor samt av föreningens kassa.

Från och med 2021 debiteras inte längre mervärdesskatt vid uthyrning av garageplatser till boende. Med beaktande av förändrat avdrag för ingående mervärdesskatt så stärktes föreningens ekonomi av förändringen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Björn Ekenberg
Ordförande

David Sundén

Henrik Bonde

Niclas Cholodov

Daniel Espling

Maria Tillander

Hampus Willfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB
Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Sjöstadsallén.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-05 10:35:51

Dokumentet är undertecknat av:

 DAVID SUNDÉN (19671120XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-04 11:18:03
 Niclas Cholodov (19710924XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-03 20:56:52
 Märit Elisabeth Katarina Hallström (19790925XXXX) Revisor	2021-05-05 10:35:51
 BJÖRN EKENBERG (19720202XXXX) Ordförande	2021-05-04 08:09:42
 Maria Ulrika Tillander (19751006XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-03 21:30:36
 HENRIK BONDE (19671210XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-03 21:32:14
 HAMPUS WILLFORS (19750130XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-03 21:24:41
 DANIEL ESPLING (19891218XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-04 09:39:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Sjöstadsallén.pdf (215382 byte)

7BCDAA5EC46AC0AD1E2599A9A4D9119F3AD0BB67B2239D6DA635069A7203C681A939D0A0E83BE1BD2A11
DF392391310836150C13176AE2B8C9D7B8BDA62CF21A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsallén
organisationsnummer 769615-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 och kassaflöde 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 huruvida 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 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 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 för Brf Sjöstadsallén för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 betryggande 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, eller
- 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Östersund den 5 maj 2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-05 10:38:50

Dokumentet är undertecknat av:

 Märit Elisabeth Katarina Hallström (19790925XXXX) Revisor

2021-05-05 10:38:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (232598 byte)

B69C76421EED1A0B594B51C94F9BC9147A89063A56A9089AEE0CAF9311796AF904138B1D1B21231D4541
5782B6E7469BE625D99D0B0607CE19F2D00E93FADEDA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support