



Årsredovisning 2020

Brf Sjöstadshamnen
Org. 769622-4356

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
Henriksdalsallén 34, 120 71 Stockholm
styrelsen@sjostadshamnen.se

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

GE AC ARS

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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem antas i första hand fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens fastighet, Hammarbyverken 5 i Stockholms kommun förvärvades 2011-10-31. Fastigheten består av 2 flerbostadshus på adress Jan Inghes Torg 30 och Henriksdalsallén 34-36. Fastigheten byggdes 2011-2012 och har värdeår 2012.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Hammarbyverken 5 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 985 300 kr. Nytt avtal gäller fr.o.m. 2019-04-01 som innebär en årlig sänkning av avgälden med 29 400 kr (2,9 %). Avtalet gäller i 10 år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 918 kvm, varav 3 640 kvm utgör lägenhetsyta och 278 kvm lokalyta. I föreningen finns 21 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Föreningen hyr endast ut parkeringsplatser till de boende och i dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
10 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Hyran är för närvarande 250 kr per dygn. I fastigheterna finns också tvättstuga, lägenhetsförråd, miljörum, rullstolsrum, cykelrum samt tekniska utrymmen.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Wennerström Ljuskontroll	2024-09-30
Puls & Träning	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till år 2035. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Allgranth Fastighet AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-11-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar.

Föreningen är medlem i Sjästadföreningen Hammarby Sjästad, en ideell förening, som för närvarande har 55 Bostadsrättsföreningar som medlemmar. Sjästadföreningen arbetar med konkreta frågor bl.a. avseende miljö, trafik och

säkerhet men också framtidsvisioner för Hammarby Sjästad.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 71 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 70. Under året har 6 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Dan Ekman	ledamot/ordf.
Sture Lundgren	ledamot
Lars Gunneflo	ledamot
Anita Rosendal	ledamot
Gunnar Ekmer	ledamot
Anna Brewitz	suppleant

Till **revisor** har Eva Nordberg, FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå valts. Magnus Hamberg, Parsells Redovisningsbyrå AB, valdes som suppleant.

Valberedningen består av Thorbjörn Högberg, Ewa Kjellgård och Ulf Karlsten, varav den förstnämnde är sammankallande.

Hammarbyverken Samfällighetsförening, som administrerar innergården och garaget, har för vår förenings räkning Douglas Manberg och Martin Andersson i sin styrelse. Bl.a. har videoövervakning av garagen installerats för att förhindra stölder.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med. Föreningens firma har tecknats av styrelsen samt av styrelsens ordförande och vice ordförande i förening.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Arbetsordning och ansvarsfördelning
Har uppdaterats

Banklån
Efter förhandlingar har nytt banklån har tecknats med SHB.

Försäkring
Avtalet med if har uppdaterats och förlängts.

Investeringar
El-installation av laddboxar har genomförts för föreningens 21 parkeringsplatser i garaget. Bruttokostnad 363 395 inkl. moms. Bidrag från Naturvårdsverket 165 000 kr. Nettokostnad 198 395. Investeringen skrivs av på 10 år.

Brandskyddsutrustning har installerats i garaget, undercentral, fläktrum, el-rum och i förråd. Kostnad 44 958 kr inkl. moms. Investeringen skrivs av på 10 år.

Nytt fjärrkontrollsystem för öppning av garageporten har installerats. Mer effektivt och alla in- och utfarter registreras vilket möjliggör för styrelsen att genomföra identifikationskontroller om behov uppstår. Kostnaden ca 18 000 kr har kostnadsförts under året.

Lås har installerats på sopluckorna till sopsugsanläggning. Kostnaden ca 7 tkr har kostnadsförts under året.

Övrigt
Föreningens hyresgäst Puls & Träning fick ekonomiska problem på grund av pandemin och önskade en hyresfri månad. Efter förhandlingar mellan föreningen och JM AB ersatte JM AB Puls & Träning som kompensation för konstruktionsfel av innertaket.

Utvärdering av investeringen av en luftvärmepump (VVC Booster) år 2019 har genomförts. Resultatet blev inte tillfredställande. Ominstallation genomförs på leverantörens bekostnad och ny utvärdering görs efter denna.

Vår gemensamhetslokal har varit uthyrd till betalande medlemmar 38 dagar. Lokalen har hyrts till Seniorgården vid ett tillfälle. På grund av pandemin har alla gemensamma sammankostnader ställts in, såsom vinprovningar och glöggmingel. Lokalen har huvudsakligen använts till styrelsemöten och övernattnig för medlemmars gäster.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust på 580 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var en förlust på 536 Kkr. Förändringen beror bland annat på att föreningen har haft högre kostnader för reparation och underhåll jämfört med 2019.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar till ett värde av 1 537 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Under året har föreningen amorterat 532 Kkr på sina lån. Detta innebär att årets likviditetsmässiga resultat är en vinst på 425 Kkr.

Detta innebär således att föreningen har ett positivt kassaflöde.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Kostnader för underhåll av fastigheten som överstiger budget har genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Reparation av markiser Puls & Träning och Wennerströms Ljuskontroll	28
Brandskyddsluckor, vind	10
Byte till LED armaturer i trapphusen	20
Tvättstugan, torkskåp m.m.	20
Porttelefoner	6
Dörrar miljörummen	6

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
OVK, besiktning inklusive rengöring av ventilationsrör	2021	80
Markiser Puls & Träning	2021	30
Avloppsrensning	2021/2022	50
Totalt		160

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 176 Kkr per år baserat på den sammanställning som sträcker sig fram till och med 2035 och som årligen uppdateras av styrelsen.

Varje år görs avsättning av dessa medel till föreningens yttre underhållsfond, som efter bokning av årets resultatdisposition kommer att uppgå till 1 433 Kkr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 025 000	110 070 000	1 076 000	-4 347 741	-535 792	203 287 467
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			181 000	-181 000		
Balanseras i ny räkning				-535 792	535 792	
Årets resultat					-579 779	-579 779
Belopp vid årets utgång	97 025 000	110 070 000	1 257 000	-5 064 533	-579 779	202 707 688

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 645	3 651	3 623	3 622	3 604
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-580	-536	-640	-571	-717
Soliditet, %*	87,6	87,4	87,2	87,0	86,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	661	661	661	661	661
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 692	7 838	8 004	8 170	8 336
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	7 182	7 317	7 473	7 628	7 783
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 524	26 524	26 524	26 524	26 524
Genomsnittlig skuldränta, %***	0,94	0,99	0,99	1,23	1,85
Fastighetens belåningsgrad, %****	12,3	12,5	12,6	12,8	13,0

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusiv Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 064 533
Årets resultat	-579 779
	<hr/>
	-5 644 312
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	176 000
I ny räkning överföres	-5 820 312
	<hr/>
	-5 644 312

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.

BEK AR 2020

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 644 675	3 650 803
Övriga rörelseintäkter	3	40 640	-4
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 685 315	3 650 799
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 215 984	-2 132 343
Övriga externa kostnader	5	-143 764	-139 483
Personalkostnader	6	-105 065	-104 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 536 698	-1 528 845
Summa rörelsens kostnader		-4 001 511	-3 904 799
Rörelseresultat		-316 196	-254 000
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 579	5 531
Räntekostnader		-269 162	-287 323
Summa finansiella poster		-263 583	-281 792
Resultat efter finansiella poster		-579 779	-535 792
Årets resultat		-579 779	-535 792

GE till AR Juli

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	228 522 499	230 048 142
Inventarier, verktyg och installationer	8	285 940	58 468
Summa materiella anläggningstillgångar		228 808 439	230 106 610
Summa anläggningstillgångar		228 808 439	230 106 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120 002	1 500
Övriga fordringar		8 673	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	540 093	408 382
Summa kortfristiga fordringar		668 768	410 868
Kassa och bank		2 017 229	1 983 611
Summa omsättningstillgångar		2 685 997	2 394 479
SUMMA TILLGÅNGAR		231 494 436	232 501 089

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 095 000	207 095 000
Yttre fond		1 257 000	1 076 000
Summa bundet eget kapital		208 352 000	208 171 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 064 533	-4 347 741
Årets resultat		-579 779	-535 792
Summa fritt eget kapital		-5 644 312	-4 883 533
Summa eget kapital		202 707 688	203 287 467
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		17 101 900	28 062 605
Summa långfristiga skulder		17 101 900	28 062 605
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	11 035 705	607 348
Leverantörsskulder		128 403	106 549
Aktuell skatteskuld		18 422	11 924
Övriga skulder		35 246	53 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	467 072	371 847
Summa kortfristiga skulder		11 684 848	1 151 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 494 436	232 501 089

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-316 196	-254 000
Avskrivningar	1 536 698	1 528 845
Erhållen ränta mm	5 579	5 531
Erlagd ränta	-269 162	-287 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	956 919	993 053
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-118 502	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-139 398	-45 334
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	21 854	-10 783
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	83 620	-23 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 493	913 757
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-238 527	-61 670
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 527	-61 670
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-532 348	-607 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-532 348	-607 348
Förändring av likvida medel	33 618	244 739
Likvida medel vid årets början	1 983 611	1 738 872
Likvida medel vid årets slut	2 017 229	1 983 611

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets 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	0,83%
Tomträtt	200 år	0,50%
Installationer	10 år	10%
Inventarier	10 år	10%

Finansiella instrument

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 ej.

Fastighetsskatt

Föreningen betalar en statlig inkomstskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inaspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 306 424	2 306 424
	Hyresintäkt lokaler	678 877	668 630
	Hyresintäkter fastighetsskatt lokaler	71 037	71 610
	Hyresintäkter garage	428 400	428 400
	Bredband internetanslutning	110 880	110 880
	Varmvattenförbrukning	36 908	45 959
	Intäkter uthyrning Kajutan	9 350	16 100
	Övriga intäkter	2 799	2 800
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 644 675	3 650 803
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övr ersättn och intäkter	40 640	-4
	Summa övriga rörelseintäkter	40 640	-4
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	46 374	63 698
	Reparation och underhåll	261 063	100 687
	Städning	71 549	79 803
	Gemensamhetsanläggningar	175 796	167 508
	Fastighetsel	82 882	89 211
	Uppvärmning	269 719	296 191
	Vatten	53 933	53 851
	Tomträttsavgälder	985 300	992 650
	Försäkringspremier	40 607	35 142
	Fastighetsskatt	71 610	74 194
	Kabel-TV och bredband	108 852	114 464
	Övriga driftkostnader	48 299	64 944
	Summa driftkostnader	2 215 984	2 132 343
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	87 119	83 709
	Revisionsarvode	24 007	16 774
	Bostadsrätterna	6 715	9 225
	IT-tjänster	3 144	3 180
	Bankkostnader	6 121	4 899
	Kostnader styrelse-/medlemsmöten och årsstämma	3 384	14 137
	Övriga externa kostnader	13 274	7 559
	Summa övriga externa kostnader	143 764	139 483

NOTER

Not 6	Personalkostnad	2020	2019
	Styrelsearvoden	94 600	93 000
	Sociala avgifter	10 465	11 128
	Summa personalkostnader	105 065	104 128

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	239 475 000	239 475 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 475 000	239 475 000
	Ingående avskrivningar	-9 426 858	-7 901 215
	Årets avskrivning tomträtt	-700 000	-700 000
	Årets avskrivningar	-825 643	-825 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 952 501	-9 426 858
	Utgående redovisat värde	228 522 499	230 048 142
	Redovisat värde byggnader	93 427 499	94 253 142
	Redovisat värde tomträtt	135 095 000	135 795 000
	Summa redovisat värde	228 522 499	230 048 142
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	168 161 000 89 826 000	168 161 000 89 826 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 670	0
	Årets anskaffningar	238 527	61 670
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 197	61 670
	Ingående avskrivningar	-3 202	0
	Årets avskrivningar	-11 055	-3 202
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 257	-3 202
	Utgående redovisat värde	285 940	58 468

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	3 480	44 087
	Förutbetald tomträttsavgäld	246 325	246 325
	Förutbetalda kostnader gemensamhetsanläggningar	45 652	43 949
	Övriga förutbetalda kostnader	62 094	53 903
	Bidrag för laddstolpar	165 000	0
	Upplupna intäkter vattenförbrukning	17 542	20 118
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540 093	408 382

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 400 000	2 429 392
	Amortering efter 5 år	14 701 900	25 633 213
	Summa långfristiga skulder	17 101 900	28 062 605

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-04-28	0,98	7 348	10 435 705
SEB	2023-04-28	0,88	300 000	9 251 900
Stadshypotek	2025-04-30	0,88	300 000	8 450 000
Summa			607 348	28 137 605
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
			Amortering 2021	-607 348
			Lån för villkorsändring under 2021	-10 428 357
			Summa långfristiga skulder	17 101 900

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	13 413	1 575
	Upplupna kostnader el	9 317	6 459
	Upplupen kostnad fjärrvärme	35 491	36 817
	Övriga upplupna kostnader	40 629	39 224
	Periodisering intäkter	83 869	0
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	284 353	287 772
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 072	371 847

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000

Stockholm 2021-04-12

Dan Ekman

Sture Lundgren

Gunnar Ekmer

Lars Gunneflo

Anita Rosendal

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2021.

FAMREV-Familjeföretagens

Anna Nordberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadshamnen

Org.nr 769622-4356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadshamnen för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadshamnen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

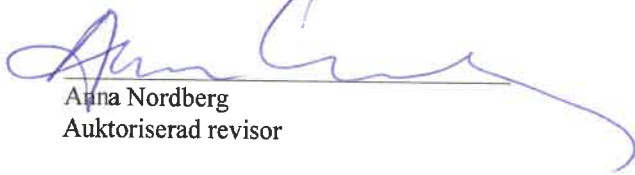
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 12/4 2021



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor