

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2049.
- 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 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sickla uddes samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,84 procent. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning Sickla udde.

Styrelsen

Karl Gunnar Magnusson	Ordförande
Clas Oscar Fabian Antbring	Ledamot
Per Fredrik Wilhelm Dalén	Ledamot
Monica Christin Vesterlund Olsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	---------------------------------------



Valberedning

Anders Frisell Sammanställande
Malin Stankovic-Hynes Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Viken 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och solfångare.

Byggnadsår och ytor

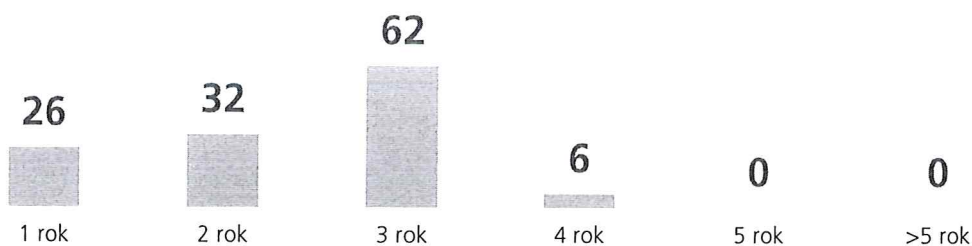
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 254 m², varav 8 620 m² utgör lägenhetsyta och 1 634 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Veterinärpraktik	30 m ²	2019-09-30
Skönhetsalong	68 m ²	2019-05-31
Solarium	68 m ²	2021-09-30
Indisk restaurang	93 m ²	2021-09-30
Pizzeria	78 m ²	2021-09-30
Indisk bistro	118 m ²	2018-12-31
Thaimassage	73 m ²	2019-09-30
Försäljning barnvagnar	81 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av fasaden på byggnaden Lugnets allé 65-71	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms AB
Entrémattor	Logomattan AB
Hissar	AllHiss, (tillsyn Dekra)
Värme och vatten	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet, TV och fast telefoni	Stokab, ComHem, OpenUniverse
Hemsida	.se och BRFNET
Tomträtt	Stockholms kommun
Elektronisk access	Egen regi via Aptus

Föreningens ekonomi

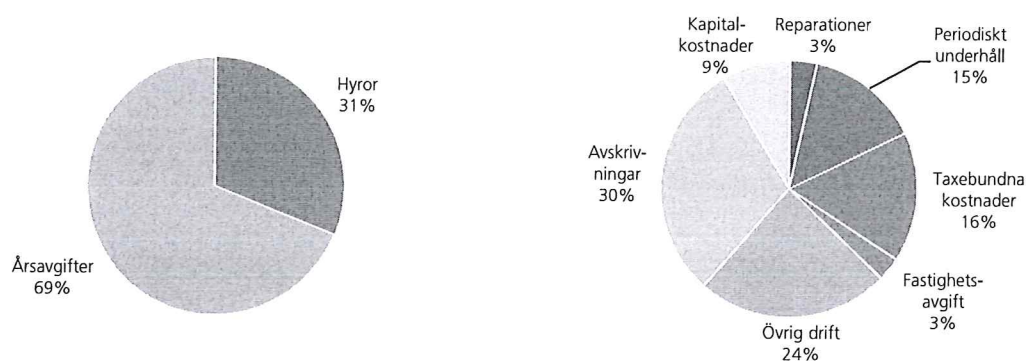
Ett lån om 5 miljoner kronor har tagits upp för att finansiera installation av bergvärme. Beslut har fattats om att upplåta en tidigare hyresrätt med bostadsrätt vilket torde ge en inkomst om ca 2,5 mnkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 897 589	3 940 910
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 681 997	9 834 634
Finansiella intäkter	8 137	7 448
Ökning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 970 592	0
	19 660 726	9 842 083
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 182 205	6 082 436
Finansiella kostnader	1 002 509	1 066 038
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 730 372	0
Ökning av kortfristiga fordringar	22 636	83 190
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	153 740
	16 937 722	8 885 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 620 593	4 897 589
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 723 004	956 678

*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 1 337 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

Fasaden på byggnaden Lugnets allé 65-71 har renoverats. Installation av bergvärme för fjärrvärmeproduktion har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 181
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	790	790	832	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 559	2 618	2 451	2 468
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 398	12 802	12 981	13 160
Elkostnad/m ² totalyta	27	22	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	126	118	118	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	104	107	233
Soliditet (%)	64	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 012	-824	-501	-1 254
Nettoomsättning (tkr)	9 679	9 717	9 852	9 849

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 620 m² bostäder och 1 634 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	2 17 492 228	0	0	2 17 492 228
Upplåtelseavgifter	2 147 456	0	0	2 147 456
Fond för yttre underhåll	3 309 178	819 360	-617 892	3 107 710
S:a bundet eget kapital	222 948 862	819 360	-617 892	222 747 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 664 126	-819 360	-205 708	-9 639 058
Årets resultat	-2 011 788	-2 011 788	823 600	-823 600
S:a ansamlad förlust	-12 675 914	-2 831 148	617 892	-10 462 658
S:a eget kapital	210 272 948	-2 011 788	0	212 284 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 011 788
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 844 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-819 360
summa balanserat resultat	-12 675 913

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 693 418
-10 982 495

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 678 991	9 716 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 006	117 740
Summa rörelseintäkter		9 681 997	9 834 634
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 788 818	-5 711 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 434	-319 002
Personalkostnader	Not 6	-48 954	-51 507
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 517 209	-3 517 209
Summa rörelsekostnader		-10 699 414	-9 599 645
RÖRELSERESULTAT		-1 017 417	234 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 137	7 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 509	-1 066 038
Summa finansiella poster		-994 372	-1 058 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 011 788	-823 600
ÅRETS RESULTAT		-2 011 788	-823 600



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	313 031 583	316 548 792
Pågående byggnation	Not 9	8 730 372	0
Summa materiella anläggningstillgångar		321 761 956	316 548 792
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 761 956	316 548 792
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 624 734	2 879 668
Summa kortfristiga fordringar		5 624 738	2 879 668
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 432 066	2 431 497
Summa kassa och bank		2 432 066	2 431 497
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 056 805	5 311 165
SUMMA TILLGÅNGAR		329 818 760	321 859 957

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 639 684	219 639 684
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 309 178	3 107 710
Summa bundet eget kapital		222 948 862	222 747 394
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 664 126	-9 639 058
Årets resultat		-2 011 788	-823 600
Summa fritt eget kapital		-12 675 914	-10 462 658
SUMMA EGET KAPITAL		210 272 948	212 284 736
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	112 400 000	107 400 000
Summa långfristiga skulder		112 400 000	107 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		5 309 949	256 451
Skatteskulder		696 552	687 858
Övriga skulder		296 363	313 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	842 949	917 274
Summa kortfristiga skulder		7 145 813	2 175 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 818 760	321 859 957

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 630 805	6 630 805
Hyror bostäder	456 136	456 136
Hyror lokaler momspliktiga	1 642 255	1 690 607
Hyror lokaler	2 641	2 597
Hyror parkering	84 168	83 793
Hyror garage	808 920	801 300
Bredbandsintäkter	20 000	0
Varmvattenintäkter	42 737	42 737
Gästlägenhet	-8 800	8 800
Öresutjämning	129	119
	9 678 991	9 716 894

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 004	0
Övriga erhållna bidrag	0	30 000
Försäkringsersättning	0	87 740
Övriga intäkter	2	0
	3 006	117 740

Not 4 **DRIFTKOSTNADER** **2018** **2017**

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	85 733	92 913
Fastighetsskötsel beställning	32 448	71 574
Fastighetsskötsel gård entreprenad	87 990	71 758
Fastighetsskötsel gård beställning	16 843	22 255
Snöröjning/sandning	120 535	58 026
Städning entreprenad	316 074	316 073
Städning enligt beställning	0	25 112
Mattvätt/Hyrmattor	45 982	45 063
Hissbesiktning	14 995	11 747
Myndighetstillsyn	10 170	0
Garage	11 353	0
Sophantering	0	2 081
Gård	14 194	8 752
Serviceavtal	50 563	40 203
Förbrukningsmateriel	12 957	18 898
	819 838	784 455
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	0
Hyreslägenheter	2 888	0
Brf Lägenheter	2 914	0
Lokaler	14 163	8 238
Gemensamma utrymmen	1 916	3 168
Tvättstuga	19 847	14 874
Sophantering/återvinning	2 666	5 203
Vind	3 375	0
Bastu/pool	0	9 494
Entré/trapphus	25 780	2 118
Lås	41 716	8 981
VVS	25 925	27 668
Värmeanläggning/undercentral	49 012	92 919
Ventilation	30 761	135 125
Elinstallationer	16 113	26 416
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 351	3 943
Hiss	41 014	169 709
Tak	47 908	0
Fönster	10 333	5 017
Balkonger/altaner	1 933	0
Mark/gård/utemiljö	10 893	4 886
Garage/parkering	4 151	2 462
Skador/klotter/skadegörelse	14 915	7 717
Vattenskada	0	37 881
	392 573	565 818
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	38 276
Entré/trapphus	0	343 816
Elinstallationer	0	184 261
Fasad	1 693 418	30 685
Mark/gård/utemiljö	0	20 855
	1 693 418	617 893
Taxebundna kostnader		
El	277 237	229 572
Värme	1 287 165	1 213 339
Vatten	243 944	232 687
Sophämtning/renhållning	106 295	91 796
Grovsopor	6 277	18 194
	1 920 918	1 785 588



Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	197 378	195 816
	Självrisk	1 500	0
	Tomträttsavgäld	1 153 500	1 153 500
	Samfällighetsavgift	165 566	167 894
	Kabel-TV	35 126	34 537
	Bredband	59 339	59 536
		1 612 409	1 611 283
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	349 662	346 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 788 818	5 711 927
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	14 939	13 799
	Juridiska åtgärder	6 540	0
	Inkassering avgift/hyra	1 270	2 550
	Hysesförluster	0	45
	Revisionsarvode extern revisor	35 539	30 850
	Föreningskostnader	7 474	10 165
	Styrelseomkostnader	18 322	14 401
	Förvaltningsarvode	219 493	211 519
	Administration	16 406	12 711
	Konsultarvode	11 870	7 123
	Föreningsavgifter	4 410	7 829
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 170	8 010
		344 434	319 002
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 900
	Sociala kostnader	8 954	10 607
		48 954	51 507
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 517 209	3 517 209
		3 517 209	3 517 209

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 841 780	332 841 780
	Utgående anskaffningsvärde	332 841 780	332 841 780
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 292 988	-12 775 779
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 517 209	-3 517 209
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 810 197	-16 292 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	313 031 583	316 548 792
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	152 600 000	152 600 000
	Taxeringsvärde mark	120 520 000	120 520 000
		273 120 000	273 120 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	255 000 000	255 000 000
	Lokaler	18 120 000	18 120 000
		273 120 000	273 120 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	8 730 372	0
		8 730 372	0

Under året har installation av bergvärme påbörjats. Den avslutas 2019. Installationen är helt ny och kommer att 2019 påföras sitt rätta värde i balansräkningen och tillgångens avskrivning att bokföras.

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	65 967	65 967
	Skattekonto	353 489	347 609
	Momsavräkning	16 752	0
	Klientmedel hos SBC	5 188 526	2 466 092
		5 624 734	2 879 668

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 107 710	2 786 281
	Reservering enligt stadgar	819 360	819 360
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-617 892	-497 931
	Vid årets slut	3 309 178	3 107 710



Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,650 %	27 000 000	27 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,650 %	27 500 000	27 500 000	Rörlig ränta
Swedbank	2,140 %	28 000 000	28 000 000	2025-01-24
Swedbank	0,610 %	24 900 000	24 900 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,580 %	5 000 000	0	2019-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		112 400 000	107 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		112 400 000	107 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 400 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	40 000
Sociala avgifter	0	12 568
Ränta	146 536	201 383
Avgifter och hyror	696 413	663 323
	842 949	917 274

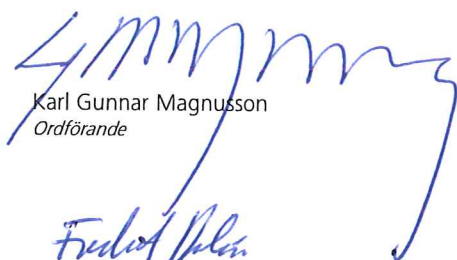
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av bergvärme slutförs och driftsätts.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27/3 2019



Karl Gunnar Magnusson
Ordförande



Clas Oscar Fabian Antbring
Ledamot



Per Fredrik Wilhelm Dalén
Ledamot



Monica Christin Vesterlund Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019



Niklas Jonsson
Extern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden, org.nr 769615-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden för år 2018.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden för år 2018 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 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 överträdelser 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 2 maj 2019


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor