

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen äger andelar i två gemensamhetsanläggningar. 9 % av sopsugsanläggning och 31 % av garageanläggning. Sopsugsanläggningen förvaltas av Sickla Kaj. Garageanläggningen förvaltas i samråd med de delägande föreningarna. Brf Sjöportalen disponerar 36 garageplatser inom gemensamhetsanläggningen.

Styrelsen

Rolf Henrik Steffen Berglund	Ledamot
Barbara Ulrike Gürtl Lackner	Ledamot
Sten Magnus Hök	Ledamot
Laila Agneta Sjöström	Ledamot
Maria Johanna Still	Ledamot

Anette Bolander-Tarma	Suppleant
Eva Ulrika Haapaniemi	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Henrik Steffen Berglund, Eva Ulrika Haapaniemi och Sten Magnus Hök.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Helleklint

Ordinarie Extern

MAZARS

Valberedning

Eva Libell

Anna-Lena Pastarus

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kobben 1	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

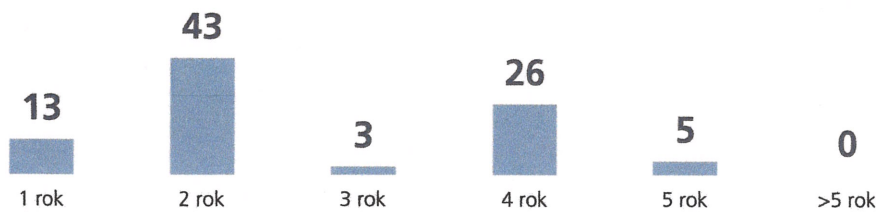
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 369 m², varav 7 369 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal	63 m ²	2105
Kontorslokal	63 m ²	2205

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nollställning av utemiljö	2019	
Målning av väggar och tak i sopsugsanläggning	2019	
Montering av avbärarplank i Miljöstationer	2019	
Ny energideklaration	2019	
Slipning och polering av golv i hissarna	2019	
Energideklaration	2019	
Dammbindning på golv i Miljöstationer	2019	
Byte av trallar på takvåning	2019 - 2020	
Målning av väggar och tak i Miljöstationer	2019	
Inställning av värmesystem	2017 - 2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av värme- och ventilationssystemen	2019	Pågår under flera år
Ventilationskontroll (OVK)	2020	
Upprustning av innergård	2020	
Byte av trätrall på takterrasser och altaner	2020	Start 2019
Underhåll av fasaden och balkonger mm	2023	Pågår under 2023 Och 2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Åkerlunds fastighetsservice
Hantering av miljöavfall	Veolia
Fastighetsstädning	ELPA
Skötsel och underhåll av tekniska system; värme och ventilation	Enstar
Ekonomisk administration	SBC

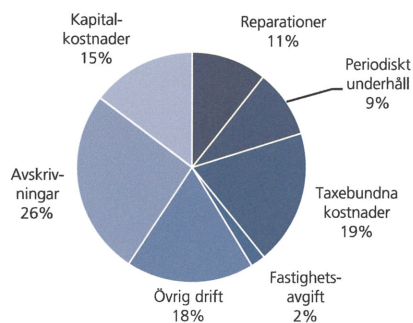
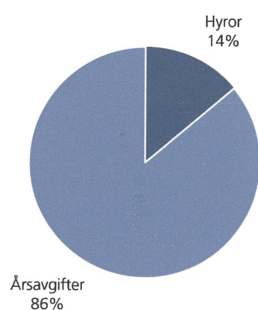
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 761 775	991 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 403 579	6 282 782
Finansiella intäkter	80	137
Minskning kortfristiga fordringar	0	41 118
Ökning av kortfristiga skulder	30 521	243 480
	6 434 180	6 567 517
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 141 641	4 244 306
Finansiella kostnader	1 034 019	1 402 828
Ökning av kortfristiga fordringar	19 773	0
Minskning av långfristiga skulder	0	150 000
	5 195 434	5 797 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 000 522	1 761 775
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 238 746	770 383

*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 1 377 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.

[Handwritten signatures and initials]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har skickat ut en medlemsenkät för att fånga upp önskemål och förslag för upprustning av innergård, samt övriga åsikter och investeringsförslag. Svaren från enkäten har analyserats och tas med i planering för år 2020.

Den traditionella julgranen byttes ut till en vackra ljusslingor som spändes ut från flaggstängen.

För att markera för obehörig att vår innergård är främst ämnad för våra medlemmar sattes skyltar upp var sida om innergården.

Det beslöts att installera en VVC-Booster i undercentralen i Hus-A-huset, som tar vara på överskottsvärme och återför den till husets energisystem. Ett annat positivt resultat med installationen blir att fjärrvärmens returledning blir kallare vilket premieras med bonus från fjärrvärmebolaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelse under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	745	796
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 651	1 400	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 056	9 056	9 076	9 091
Elkostnad/m ² totalyta	31	30	26	28
Värmekostnad/m ² totalyta	121	124	119	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	190	188	361
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-600	-1 193	-1 751	-2 056
Nettoomsättning (tkr)	6 359	6 261	6 026	6 367

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 369 m² bostäder.

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	63 579 000	0	0	63 579 000
Upplåtelseavgifter	150 506 000	0	0	150 506 000
Fond för yttre underhåll	3 713 114	1 383 000	-844 595	3 174 709
S:a bundet eget kapital	217 798 114	1 383 000	-844 595	217 259 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 108 205	-1 383 000	-347 912	-8 377 293
Årets resultat	-600 294	-600 294	1 192 507	-1 192 507
S:a ansamlad förlust	-10 708 499	-1 983 294	844 595	-9 569 800
S:a eget kapital	207 089 615	-600 294	0	207 689 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-600 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 725 206
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 000
summa balanserat resultat	-10 708 500

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

667 843
-10 040 657

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials: MS, 1907, etc.]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 359 441	6 261 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 137	21 573
Summa rörelseintäkter		6 403 579	6 282 782

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 816 524	-3 753 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 010	-354 336
Personalkostnader	Not 6	-136 107	-136 811
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 828 292	-1 828 292
Summa rörelsekostnader		-5 969 933	-6 072 598

RÖRELSERESULTAT

433 646 **210 184**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 034 019	-1 402 828
Summa finansiella poster	-1 033 939	-1 402 691

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-600 294 **-1 192 507**

ÅRETS RESULTAT

-600 294 **-1 192 507**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "B", "Hj", and "M".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	272 060 840	273 889 132
Summa materiella anläggningstillgångar	272 060 840	273 889 132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	272 060 840	273 889 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	411	15
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 953 406	1 695 482
Summa kortfristiga fordringar	2 953 817	1 695 497
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	160 809	160 609
Summa kassa och bank	160 809	160 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 114 626	1 856 106
SUMMA TILLGÅNGAR	275 175 466	275 745 238

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'Z' at the top right and several smaller signatures at the bottom right.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 713 114	3 174 709
Summa bundet eget kapital		217 798 114	217 259 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 108 205	-8 377 293
Årets resultat		-600 294	-1 192 507
Summa fritt eget kapital		-10 708 499	-9 569 800
SUMMA EGET KAPITAL		207 089 615	207 689 909
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 900 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder		32 900 000	17 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	33 830 000	49 730 000
Leverantörsskulder		474 743	464 003
Skatteskulder		0	4 402
Övriga skulder		152 222	140 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	728 886	716 469
Summa kortfristiga skulder		35 185 851	51 055 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 175 466	275 745 238

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	2019	2018
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 489 356	5 489 356
Hyror lokaler momspliktiga	291 663	154 000
Hyror garage moms	74 400	98 000
Hyror garage	511 440	500 400
Hyror förråd	9 600	3 200
Hysesrabatt	-16 875	0
Gästlägenhet	0	16 400
Öresutjämning	-142	-147
	6 359 441	6 261 209

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 835
Övriga intäkter	44 137	18 738
	44 137	21 573

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 162	100 331
	Fastighetsskötsel beställning	16 023	19 685
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 565	29 871
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 633	2 249
	Snöröjning/sandning	36 905	26 064
	Städning entreprenad	106 142	106 235
	Städning enligt beställning	13 953	1 250
	Mattvätt/Hyrmattor	20 730	16 772
	Hissbesiktning	10 736	5 331
	Bevakning	18 021	14 885
	Garage	122 402	85 679
	Sophantering	1 184	0
	Gård	3 162	15 360
	Serviceavtal	90 972	127 323
	Förbrukningsmateriel	21 510	876
	Teleport/hissanläggning	7 774	7 670
		651 876	559 582
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	50 000	23 308
	Brf Lägenheter	53 431	138 391
	Lokaler	0	1 120
	Gemensamma utrymmen	8 228	0
	Tvättstuga	0	8 938
	Sophantering/återvinning	16 931	12 054
	Entré/trapphus	0	11 125
	Lås	28 458	12 845
	VVS	116 255	125 545
	Värmeanläggning/undercentral	82 937	76 008
	Ventilation	14 545	9 095
	Elinstallationer	34 069	8 168
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	76 113	56 342
	Bredband	6 531	0
	Hiss	2 890	14 706
	Tak	6 381	8 383
	Fasad	0	19 994
	Fönster	27 891	7 188
	Balkonger/altaner	0	16 632
	Mark/gård/utemiljö	122 039	0
	Skador/klotter/skadegörelse	71 530	0
	Vattenskada	29 592	21 218
		747 821	571 059
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	474 736
	Lokaler	29 364	0
	VVS	0	244 689
	Värmeanläggning	624 098	0
	Elinstallationer	0	82 813
	Balkonger/altaner	14 381	0
	Mark/gård/utemiljö	0	42 357
		667 843	844 595

[Handwritten signatures and initials]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
forts	Taxebundna kostnader		
	El	231 337	222 561
	Värme	892 003	911 329
	Vatten	138 286	116 453
	Sophämtning/renhållning	61 357	75 637
		1 322 982	1 325 980
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 312	55 339
	Samfällighetsavgift	169 421	169 420
	Kabel-TV	54 299	53 184
		280 032	277 943
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	145 970	174 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 816 524	3 753 159

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	424
	Tele- och datakommunikation	12 914	3 675
	Juridiska åtgärder	0	2 508
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	24 692	38 813
	Föreningskostnader	7 075	97 219
	Styrelseomkostnader	2 200	0
	Fritids- och trivselkostnader	605	936
	Förvaltningsarvode	88 605	86 266
	Administration	8 854	33 890
	Korttidsinventarier	0	20 336
	Konsultarvode	28 280	54 250
	Föreningsavgifter	7 290	6 390
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 220	7 080
		189 010	354 336

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	106 250
	Sociala kostnader	31 107	30 561
		136 107	136 811

[Handwritten signatures and initials]

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 812 283	1 812 283
	Förbättringar	16 009	16 009
		1 828 292	1 828 292

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 521 565	290 521 565
	Utgående anskaffningsvärde	290 521 565	290 521 565
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 632 433	-14 804 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 828 292	-1 828 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 460 725	-16 632 433
	Planenligt restvärde vid årets slut	272 060 840	273 889 132
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 390 960	72 390 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	133 650 000	120 215 000
	Taxeringsvärde mark	141 554 000	74 264 000
		275 204 000	194 479 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	273 000 000	194 479 000
	Lokaler	2 204 000	0
		275 204 000	194 479 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	90 065	90 064
	Skattefordran	23 628	0
	Klientmedel hos SBC	2 839 713	1 601 166
	Inkasso	0	4 252
		2 953 406	1 695 482

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 174 709	2 977 317
	Reservering enligt stadgar	1 383 000	1 383 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-844 595	-1 185 608
	Vid årets slut	3 713 114	3 174 709

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,680 %	10 000 000	10 000 000	2022-05-18
	Nordea	0,560 %	5 900 000	5 900 000	2021-09-15
	Nordea	0,560 %	16 830 000	16 830 000	2020-08-31
	Nordea	0,490 %	17 000 000	17 000 000	2023-08-16
	Nordea	0,800 %	17 000 000	17 000 000	2020-05-15
	Summa skulder till kreditinstitut		66 730 000	66 730 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 830 000	-49 730 000	
			32 900 000	17 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 730 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	31 279	0
	Sophämtning	14 236	0
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Ränta	20 877	72 502
	Avgifter och hyror	507 619	512 547
	Elinstallationer	23 455	0
		728 886	716 469

7

KS
Wg
M

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer bytet av trallar på plan 6 samt altaner på bottenplan att utföras.
En trädgårdsgrupp har bildats som påbörjat planeringen av upprustningen av fastighetens innergård.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2020



Rolf Henrik Steffen Berglund
Ledamot



Barbara Ulrike Gürtl Lackner
Ledamot



Sten Magnus Hök
Ledamot



Laila Agneta Sjöström
Ledamot



Maria Johanna Still
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



Jonas Helleklint
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöportalen 1
Org. nr 769607-6475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1 för år 2019.

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 2019 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på 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, förfälskning, 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 Sjöportalen 1 för år 2019 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 Brf Sjöportalen 1 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 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 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 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 7 maj 2020



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor