

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadskajen

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 2014 och 2065.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2009-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-01 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hammarbyverken Samfällighetsförening. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar två garage och gemensam innergård.

Styrelsen

Eva Christina Ekmehag	Ledamot
Lars Kurt Ola Nyström	Ledamot
Nils Tommy Svensson	Ledamot
Carola Jamie Ullenius Ekengren	Ledamot

Per Arne Nyström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Magnusson	Ordinarie Extern	Deloitte
----------------	------------------	----------



Valberedning

Love Liman
Gunilla Serk Torstensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hammarbyverken 3	2011	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

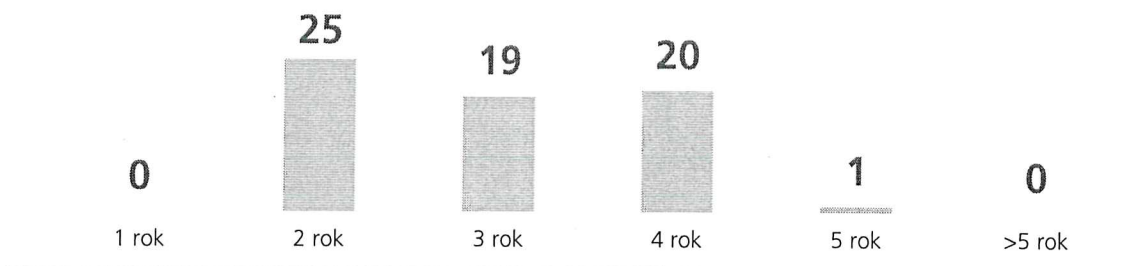
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 685 m², varav 5 569 m² utgör lägenhetsyta och 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Wennerströms Ljuskontroll AB	116 m ²	2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenheten	Uthyrd endast 74 dagar under 2018 pga. vattenskada
Tvättstuga	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK besiktning o injustering av ventilation	2019
Ytbehandling av trädörrar	2019
Stamspolning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Försäkring av fastighet	Länsförsäkringar/Brandkontoret
Värmeleverans	Fortum
El leverans	Din El AB
Parkeringsplatser	SBC
Drift och Fastighetsskötsel	Allgranth AB
Återvinningsmaterial	Veolia (Hans Andersson Recycling AB)
Hiss skötsel	Kone AB

Övrig information

En vattenskada inträffade i november i gästlägenheten. I samband med reparationen så har ett nytt låssystem där nyckel inte behövs installerats.

Wifi har också installerats i gästlägenheten.

Nytt försäkringsbolag från och med 2018-08-01, väsentligt lägre kostnad med samma villkor.

Omläggning av ett lån till SHB medför väsentligt lägre kostnader.

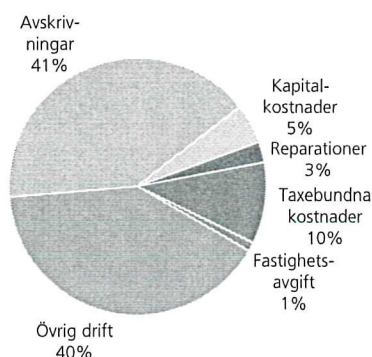
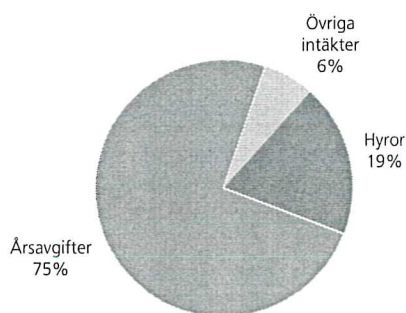
Under året 2018 har det skickats ut fyra medlemsbrev, förutom detta så har det löpande informerats via mail om aktuella händelser eller frågor som uppkommit.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 727 715	1 831 619
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 759 566	4 783 010
Finansiella intäkter	126	35
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 099
Ökning av kortfristiga skulder	153 088	26 397
	4 912 780	4 827 541
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 342 688	3 143 019
Finansiella kostnader	305 299	522 544
Ökning av kortfristiga fordringar	75 517	0
Minskning av långfristiga skulder	854 582	265 882
	4 578 086	3 931 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 062 409	2 727 715
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	334 694	896 096

*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
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	636	636	631
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 579	2 497	2 583	2 583
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 405	5 559	5 606	5 666
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	71	70	67	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	92	135	173
Soliditet (%)	89	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 394	-1 388	-1 448	-1 806
Nettoomsättning (tkr)	4 755	4 767	4 829	4 621

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 569 m² bostäder och 116 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	93 100 000	0	0	93 100 000
Upplåtelseavgifter	170 000 000	0	0	170 000 000
Fond för yttre underhåll	3 012 675	652 000	0	2 360 675
S:a bundet eget kapital	266 112 675	652 000	0	265 460 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 336 601	-652 000	-1 388 425	-7 296 176
Årets resultat	-1 394 202	-1 394 202	1 388 425	-1 388 425
S:a ansamlad förlust	-10 730 803	-2 046 202	0	-8 684 601
S:a eget kapital	255 381 872	-1 394 202	0	256 776 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 394 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 684 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-652 000
summa balanserat resultat	-10 730 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 730 803
----------------------------------	--------------------

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	4 754 726	4 766 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 840	16 438
Summa rörelseintäkter		4 759 566	4 783 010
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 085 725	-2 907 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 549	-132 564
Personalkostnader	Not 6	-103 414	-103 329
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 505 907	-2 505 907
Summa rörelsekostnader		-5 848 595	-5 648 926
RÖRELSERESULTAT		-1 089 029	-865 916
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 299	-522 544
Summa finansiella poster		-305 173	-522 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 394 202	-1 388 425
ÅRETS RESULTAT		-1 394 202	-1 388 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	283 167 463	285 673 370
Summa materiella anläggningstillgångar	283 167 463	285 673 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	283 167 463	285 673 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 480	4 530
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 135 340	2 756 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	32 433	0
Summa kortfristiga fordringar	3 171 253	2 761 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 171 253	2 761 042
SUMMA TILLGÅNGAR	286 338 716	288 434 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 100 000	263 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 012 675	2 360 675
Summa bundet eget kapital		266 112 675	265 460 675
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 336 601	-7 296 176
Årets resultat		-1 394 202	-1 388 425
Summa fritt eget kapital		-10 730 803	-8 684 601
SUMMA EGET KAPITAL		255 381 872	256 776 074
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 591 659	30 555 405
Summa långfristiga skulder		29 591 659	30 555 405
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	509 164	400 000
Leverantörsskulder		151 542	99 002
Skatteskulder		140 325	96 905
Övriga skulder		18 861	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	545 293	507 026
Summa kortfristiga skulder		1 365 185	1 102 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 338 716	288 434 412

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 541 491	3 541 491
Hyror lokaler momspliktiga	299 215	289 668
Hyror garage	608 600	606 900
Hyror förråd	5 500	2 800
Bredbandsintäkter	195 000	195 000
Varmvattenintäkter	80 990	91 380
Avgift andrahandsuthyrning	5 402	4 550
Gästlägenhet	18 500	34 750
Öresutjämning	28	33
	4 754 726	4 766 572

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader moms	3 940	0
Övriga intäkter	900	16 438
	4 840	16 438

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 943	59 973
	Fastighetsskötsel beställning	19 037	22 464
	Snöröjning/sandning	4 283	0
	Städning entreprenad	81 094	79 457
	Mattvätt/Hyrmattor	10 300	9 778
	Hissbesiktning	5 167	3 300
	Myndighetstillsyn	1 060	0
	Gemensamma utrymmen	450	0
	Sopphantering	2 829	0
	Gård	0	665
	Serviceavtal	47 535	14 676
	Förbrukningsmateriel	13 742	5 391
	Teleport/hissanläggning	7 844	18 549
	Störningsjour och larm	0	3 158
	Brandskydd	3 536	16 957
		257 818	234 367
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	4 358	0
	Tvättstuga	2 924	10 534
	Entré/trapphus	7 234	4 892
	Lås	538	2 947
	VVS	7 910	1 912
	Värmeanläggning/undercentral	43 038	0
	Ventilation	33 603	24 356
	Elinstallationer	8 258	1 016
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 898	5 486
	Hiss	0	8 542
	Fönster	28 226	0
	Garage/parkering	0	9 333
	Vattenskada	11 549	0
		156 534	69 017
	Taxebundna kostnader		
	El	115 577	98 556
	Värme	401 408	398 533
	Vatten	75 612	72 117
	Sophämtning/renhållning	36 484	110 249
		629 082	679 456
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 316	72 433
	Självrisk	22 750	0
	Tomträttsavgäld	1 440 200	1 440 200
	Samfällighetsavgift	239 340	140 974
	Bredband	201 165	200 872
		1 971 771	1 854 479
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 520	69 805
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 085 725	2 907 125

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	12 322	8 918
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	36 905	24 492
	Föreningskostnader	2 351	1 955
	Styrelseomkostnader	0	3 200
	Fritids- och trivselkostnader	5 508	2 388
	Förvaltningsarvode	79 300	76 465
	Administration	10 110	12 171
	Konsultarvode	5 354	0
		153 549	132 564
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 200	81 167
	Sociala kostnader	21 214	22 162
		103 414	103 329
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 505 907	2 505 907
		2 505 907	2 505 907
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 050 000	296 050 000
	Utgående anskaffningsvärde	296 050 000	296 050 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 376 630	-7 870 723
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 505 907	-2 505 907
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 882 537	-10 376 630
	Planenligt restvärde vid årets slut	283 167 463	285 673 370
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 235 000	115 235 000
	Taxeringsvärde mark	76 475 000	76 475 000
		191 710 000	191 710 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 000 000	189 000 000
	Lokaler	2 710 000	2 710 000
		191 710 000	191 710 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	72 931	27 663
	Momsavräkning	0	1 134
	Klientmedel hos SBC	3 062 409	2 727 715
		3 135 340	2 756 512

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	32 433	0
		32 433	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 360 675	1 708 675
	Reservering enligt stadgar	652 000	652 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 012 675	2 360 675

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,750 %	8 961 812	9 461 812	2020-05-13
	Handelsbanken	0,800 %	10 562 111	10 916 693	2021-06-01
	Nordea	0,900 %	10 576 900	10 576 900	2019-05-22
	Summa skulder till kreditinstitut		30 100 823	30 955 405	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-509 164	-400 000	
			29 591 659	30 555 405	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 555 003 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	36 250	23 000
	Arvoden	41 100	39 800
	Sociala avgifter	10 600	12 500
	Ränta	20 341	52 492
	Avgifter och hyror	437 002	379 234
		545 293	507 026

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 4 2019



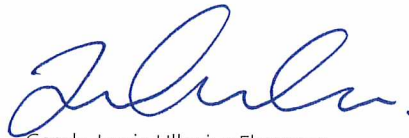
Eva Christina Ekmeahag
Ledamot



Lars Kurt Ola Nyström
Ledamot



Nils Tommy Svensson
Ledamot



Carola Jamie Ullenius Ekengren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019
Deloitte



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadskajen
organisationsnummer 769621-8382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadskajen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 Sjöstadskajen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 2 maj 2019

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor