



# Årsredovisning 2019

Brf Sjöbodarna 2

Org. 769632-0840

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

gn

## Kontaktinformation

Storsjöstråket 20, 831 34 Östersund

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

gn

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna med 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.

**Föreningens fastighet**, Östersund Hebe 1, Östersunds kommun, förvärvades 2016-05-31.

På föreningens fastighet har byggts ett flerbostadshus med 29 lägenheter, gemensamhetslokal samt garage. Total bostadsyta är 3 166 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning:

21 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2016-04-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-12-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-04-15.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Försäkring till fullvärde har föreningen hos TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärfvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten till marknadsvärde där det bokförda värdet för fastigheten är lägre. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket. .

**För den ekonomiska förvaltningen** har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 50 st. Antalet nytilkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51.

**Styrelsen** har sedan ordinarie årsstämma 2019-06-25 haft följande sammansättning:

Björn Staverfelt	ledamot/ordf
Lars Svärd	ledamot
Christer Persson	ledamot
Erik Brandsma	ledamot
Lars Nilsson	ledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte AB, valts.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 2 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

cf



## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som också visade negativt resultat.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är bl.a. att föreningen upplåtit en lägenhet för 4,1 mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Föreningens driftsresultat kan förklaras enligt nedan.

Årets resultat:	-2 232 945:-
Återläggning avskrivningar:	+2 237 454:-
Likvidmässigt överskott drift:	4 509:-

Det rådande låga ränteläget gör att styrelsen löpande bedömer avgiftsuttaget över tid, för att vid kommande räntehöjningar kunna agera i tid för att hålla föreningens ekonomi i balans.

Föreningens styrelse har under 2019 arbetat med att få till övertagandet av föreningen från entreprenören till föreningen i egen drift. Ett övertagande som försenats och varit svårt att genomföra då flera parter och frågor har lämnats obesvarade från entreprenörens sida. Styrelsen fortsätter detta arbete under 2020.



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	72 215 500	25 994 500	1 899 716	-707 830	-1 030 262	98 371 624
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 030 262	1 030 262	
Inbetalda insatser	2 185 500	1 909 500				4 095 000
Upplåtelseavgifter						
Balanserad vinst				986 600		986 600
Årets resultat					-2 232 945	-2 232 945
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 401 000</b>	<b>27 904 000</b>	<b>1 899 716</b>	<b>-751 492</b>	<b>-2 232 945</b>	<b>101 220 279</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	2 046 498	553 950
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 232 945	-1 030 262
Soliditet, %	65	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	517	144
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 436	20 550
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 314	31 959
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,70	0,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	32	41

\* 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	-751 492
Årets resultat	-2 232 945
	<hr/>
	-2 984 437
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-2 984 437
	<hr/>
	-2 984 437

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.

*Sj*

*Sj* *A*

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 046 498	553 950
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		2 046 498	553 950
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-812 712	-311 934
Övriga externa kostnader	4	-127 925	-171 032
Personalkostnader		-20 616	-3 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 237 454	-422 385
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-3 198 707	-908 876
<b>Rörelseresultat</b>		-1 152 209	-354 926
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Nedskrivning dotterbolagsaktier		-118 131	0
Ränteintäkter		0	155
Räntekostnader		-962 605	-675 491
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 080 736	-675 336
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 232 945	-1 030 262
<b>Årets resultat</b>		-2 232 945	-1 030 262

CP

CP

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	150 416 377	152 653 831
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		150 416 377	152 653 831
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
Andelar i intresseföretag	7	25 000	78 725
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		75 000	128 725
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		150 491 377	152 782 556
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		50 800	2 622 019
Fordringar hos entreprenör		232 625	7 062 697
Övriga fordringar		149 404	850 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 407	31 043
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		526 236	10 566 159
<b>Kassa och bank</b>		4 457 172	183 223
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 983 408	10 749 382
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 474 785</b>	<b>163 531 938</b>

gn



## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	102 305 000	98 210 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	102 305 000	98 210 000
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-751 492	-707 830
Kapitaltillskott	1 899 716	1 899 716
Årets resultat	-2 232 945	-1 030 262
<b>Summa fritt eget kapital</b>	-1 084 721	161 624
<b>Summa eget kapital</b>	101 220 279	98 371 624
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	48 871 500	48 871 500
Övriga skulder	0	14 280 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	48 871 500	63 151 500
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	383 175	483 175
Leverantörsskulder	86 768	0
Skulder till koncernföretag	604	0
Aktuell skatteskuld	206 670	202 900
Övriga skulder	4 392 463	77 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 313 325	1 245 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	5 383 005	2 008 814
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>155 474 784</b>	<b>163 531 938</b>

gr

✍



**KASSAFLÖDESANALYS**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 152 209	-354 926
Avskrivningar	2 237 454	422 385
Erhållen ränta mm	0	155
Erlagd ränta	-962 605	-675 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	122 640	-607 877
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 571 219	-2 622 019
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	7 468 704	-7 939 540
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	86 768	-8 162 031
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 387 423	1 406 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	13 636 754	-17 924 571
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av hyresrätter och liknande rättigheter	4 095 000	100 109 716
Förvärv av byggnader och mark	0	-69 176 437
Andelar dotterbolag	-118 131	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	0	14 280 000
Förvärv av andelar i intresseföretag	0	-50 000
Försäljning av andelar i intresseföretag	53 725	-53 725
Återbetalning av lån från utomstående	0	2 149 525
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	4 030 594	47 259 079
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	986 601	0
Upptagna långfristiga lån	0	48 871 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-100 000	0
Amortering långfristiga lån	-14 280 000	-78 927 649
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-13 393 399	-30 056 149
<b>Förändring av likvida medel</b>	4 273 949	-721 641
Likvida medel vid årets början	183 223	904 864
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 457 172</b>	<b>183 223</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### **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.

Komponent	Avskrivning i %
Stomme grund	1,00%
Stommkomponent	2,00%
Värme Sanitet	2,00%
EI	2,50%
Fönster	2,00%
Fasad	2,00%
Ventilation	4,00%
Hiss	4,00%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,50%
Övrigt	2,00%
Garagekomponent	1,00%
Strandhus stomme	2,00%
Strandhus inre	10,00%

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsavgift*

Fastigheten färdigställdes under 2018 och har värdeår 2018. Bostadslägenheter är fr.o.m. värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaldelen utgår fastighetsskatt med 1% av lokalens taxeringsvärde.

#### *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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	1 637 107	441 939
	Hysesintäkter garage	331 354	93 604
	Kabel TV	68 687	18 407
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	1 601	0
	Övriga intäkter	7 749	0
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 046 498</b>	<b>553 950</b>
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Försäkring	42 822	0
	Skatt	27 770	118 512
	Städ	46 611	7 435
	Reparationer och underhåll	40 683	5 594
	El	87 897	35 882
	Fjärrvärme	323 826	115 189
	Vatten	46 983	14 155
	Bredband/Kabeltv	65 376	10 908
	Övrigt	4 747	4 259
	Sophämtning	2 811	0
	Snöröjning	27 389	0
	Fastighetskötsel	95 797	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>812 712</b>	<b>311 934</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revision	18 125	9 280
	Kameral förvaltning	56 507	11 563
	Övr externa kostnader	27 467	34 399
	Konsultkostnader	25 826	115 790
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>127 925</b>	<b>171 032</b>

gr

gr

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	153 069 866	11 063 007
	Inköp	0	69 170 087
	Omklassificeringar	0	72 836 772
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 069 866	153 069 866
	Ingående avskrivningar	-416 035	0
	Årets avskrivningar	-2 237 454	-416 035
	Utgående redovisat värde	150 416 377	152 653 831
	Redovisat värde byggnader	128 902 250	141 590 824
	Redovisat värde mark	21 514 127	11 063 007
	Summa redovisat värde	150 416 377	152 653 831
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	67 177 000	41 530 000
	varav mark:	10 426 000	9 530 000
	varav byggnader:	56 751 000	32 000 000
Not 6	Andelar i dotterbolag	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>
	Sjöbodarna 4 AB	100	50 000
	559059-9444	Östersund	50 000
	<b>Summa andelar i dotterbolag</b>		50 000
Not 7	Andelar i dotterbolag	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>
	Sjöbodarna Garage AB	50	25 000
	559035-1572	Östersund	78 725
	<b>Summa andelar i dotterbolag</b>		25 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	33 224	0
	ComHem	16 345	0
	Kameral avgift	12 076	31 043
	Fastighetsskötsel	31 762	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	93 407	31 043

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	48 871 500	63 151 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>48 871 500</b>	<b>63 151 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-09-01	1,40		24 435 750
Stadshypotek	2022-09-01	1,57		12 217 875
Stadshypotek	2023-09-01	1,76		12 217 875
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>48 871 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>48 871 500</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Övrigt	9 465	32 079
	Byggnation	0	942 140
	El	7 870	35 882
	Fjärrvärme	42 066	115 189
	Förutbetalda avgifter	253 924	119 719
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>313 325</b>	<b>1 245 009</b>

<b>Not 11</b>	<b>Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	48 872 000	48 872 000
	<b>Summa fastighetsinteckningar</b>	<b>48 872 000</b>	<b>48 872 000</b>

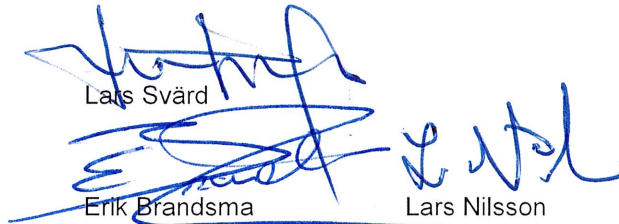
Östersund 2020-06-04

Björn Staverfelt



Christer Persson

Lars Svärd



Erik Brandsma

Lars Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/6- 2020.

Deloitte AB

Sara Andersson




## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	48 871 500	63 151 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>48 871 500</b>	<b>63 151 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-09-01	1,40		24 435 750
Stadshypotek	2022-09-01	1,57		12 217 875
Stadshypotek	2023-09-01	1,76		12 217 875
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>48 871 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>48 871 500</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Övrigt	9 465	32 079
	Byggnation	0	942 140
	EI	7 870	35 882
	Fjärrvärme	42 066	115 189
	Förutbetalda avgifter	253 924	119 719
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>313 325</b>	<b>1 245 009</b>

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 872 000	48 872 000
	<b>Summa fastighetsinteckningar</b>	<b>48 872 000</b>	<b>48 872 000</b>

Östersund 2020-



Björn Staverfelt

Lars Svärd

Christer Persson

Erik Brandsma

Lars Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Sara Andersson

# Verifikat

Transaktion 09222115557430266131

## Dokument

Brf Sjöbodarna 2  
Huvuddokument  
1 sida  
*Startades 2020-06-05 08:35:22 CEST (+0200) av Matilda Berg (MB)*  
*Färdigställt 2020-06-05 08:49:24 CEST (+0200)*

## Initierare

Matilda Berg (MB)  
Edlund & Partners AB  
*matilda.berg@edlundpartners.se*  
+46738487187

## Signerande parter

Björn Staverfelt (BS)  
Personnummer 450813-8239  
*info@tegelbolaget.se*



*Björn Staverfelt*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN STAVERFELT"  
Signerade 2020-06-05 08:49:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöbodarna 2  
organisationsnummer 769632-0840

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöbodarna 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.





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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöbodarna 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 5 juni 2020

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor