

Årsredovisning 2020

Brf Sjöfallet

Org nr 769628-4608

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöfallet, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjöfallet i Stockholms kommun bildades den 1 juli 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 4 augusti 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stora Sjöfallet 1 i Stockholms kommun.

Föreningen består av 64 bostadsrätter samt en lokal i två flerfamiljshus.
Den totala boarean (BOA) är ca 5 188 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 136 kvm.
Föreningen har tillgång till 38 garageplatser i samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

22 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Det åligger respektive lägenhetsinnehavare att teckna försäkring med bostadsrättstillägg.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 22 augusti 2017. Garantitiden är 5 år och löper fram till den 22 augusti 2022.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2021.

Föreningen har avtal med Sjödalens Fastighetsservice AB gällande teknisk förvaltning.
Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2022.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fem gemensamhetsanläggningar: GA1-3 avseende gård, garage samt ledningar för dagvatten och sopsug inom kvarteret, GA4 sopsug inom Norra Djurgårdsstaden och GA5 miljö- och cykelrum. GA 1-3 samt GA 4 förvaltas genom samfällighetsförening och GA5 genom delägarförvaltning.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid
Två Bönor AB	ja	96	2017-03-01 - 2021-02-28
Real hälsa & massage	ja	40	2020-10-30 - 2023-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokalen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ingrid Nerell Daniel Sun Zhang Emma Lindén Johan Skagerlind
Suppleanter	Belma Hot Philip Kouvatsis

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 (14) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedning:

Sammanställande	Joakim Norderfeldt Peter Boo
-----------------	---------------------------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen fram till ordinarie stämma våren 2021. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 25 april 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 244 389 000 kr, varav byggnadsvärdet är 137 651 000 kr och markvärdet är 106 738 000 kr. Värdeår är 2016. GA:1 (garage) har taxeringsvärdet 20 600 000 kr där föreningens andel är 38/118.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomfördes i början av året med gott resultat.

I mars tog nya ägare över Café Två Bönor som hyr föreningens största lokal. Sedan slutet av oktober hyr föreningen även ut sin andra lokal, som tidigare nyttjats av föreningen, till Real Hälsa.

Genom omförhandling av räntan på delar av föreningens lån har räntekostnaden kunnat sänkas.

På föreningsstämman antogs nya stadgar där lägsta ägarandel av en bostadsrätt om 15% för medlem tillkom.

Det har varit god kostnadskontroll under året vilket möjliggjort att avgiften fortsatt kunnat behållas på samma nivå som vid föreningens bildande samtidigt som betydande amorteringar utöver plan gjorts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (109) medlemmar. Under året har 23 (13) medlemmar tillträtt samt 22 (15) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 15 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 260	4 586	4 238	3 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	-672	-280	-521	-101
Soliditet (%)	83,88	83,46	83,18	82,80
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 493	1 885	1 644	1 517
Fastighetslån/kvm, kr	12 849	13 283	13 524	13 938
Årsavgifter/kvm, kr	648	648	648	648
Skuldränta (%)	1,25	1,19	1,09	0,77

År 2017 speglar perioden 1 april 2017 till 31 december 2017.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 290 515	105 984 485	339 772	-938 987	-280 321	352 395 464
Disposition av föregående års resultat:			158 600	-438 921	280 321	0
Årets resultat					-671 630	-671 630
Belopp vid årets utgång	247 290 515	105 984 485	498 372	-1 377 908	-671 630	351 723 834

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 377 908
årets förlust	-671 630
	-2 049 538

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	158 600
ianspråktagande av yttre fon	-27 094
i ny räkning överföres	-2 181 044
	-2 049 538

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 259 689	4 586 048
Summa rörelseintäkter		4 259 689	4 586 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 501 633	-1 490 074
Övriga externa kostnader	4	-296 247	-265 706
Personalkostnader	5	-118 390	-111 635
Avskrivningar		-2 165 000	-2 165 000
Summa rörelsekostnader		-4 081 270	-4 032 416
Rörelseresultat		178 419	553 632
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-850 049	-833 953
Summa finansiella poster		-850 049	-833 953
Resultat efter finansiella poster		-671 630	-280 321
Årets resultat		-671 630	-280 321

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

417 612 000

419 777 000

Summa materiella anläggningstillgångar

417 612 000

419 777 000

Summa anläggningstillgångar

417 612 000

419 777 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 465 971

2 104 560

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

257 576

348 114

Summa kortfristiga fordringar

1 723 547

2 452 674

Summa omsättningstillgångar

1 723 547

2 452 674

SUMMA TILLGÅNGAR

419 335 547

422 229 674

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

353 275 000

353 275 000

Fond för yttre underhåll

498 372

339 772

Summa bundet eget kapital

353 773 372

353 614 772

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 377 908

-938 987

Årets resultat

-671 630

-280 321

Summa fritt eget kapital

-2 049 538

-1 219 308

Summa eget kapital

351 723 834

352 395 464

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

53 187 500

68 662 500

Summa långfristiga skulder

53 187 500

68 662 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

13 475 000

250 000

Förskott från kunder

54 000

0

Leverantörsskulder

89 118

180 088

Skatteskulder

100 228

99 810

Övriga skulder

1 690

9 556

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

704 177

632 256

Summa kortfristiga skulder

14 424 213

1 171 710

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

419 335 547

422 229 674

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-671 630	-280 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 165 000	2 165 000
Förändring skatteskuld/fordran		418	-105 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 493 788	1 779 257
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	116 594
Förändring av kortfristiga fordringar		11 492	427 852
Förändring av leverantörsskulder		-90 970	-129 744
Förändring av kortfristiga skulder		13 343 054	-16 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 757 364	2 177 436
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-15 475 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 475 000	-1 250 000
Årets kassaflöde		-717 636	927 436
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 078 810	1 151 374
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 361 174	2 078 810

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 361 728	3 361 728
Hyror lokaler	248 375	262 920
Hysesint, övriga objekt	900	0
Vatten	91 481	103 116
El	246 427	250 280
Avgift andrahandsupplåtelse	7 829	7 707
Gemensamhetsanläggning garage	300 000	334 513
Ersättningar från leverantör	0	243 684
Övriga ersättningar och intäkter	2 950	22 100
	4 259 690	4 586 048

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	258 713	250 473
Trädgårdsskötsel	20 924	20 924
Hyra av entrémattor	10 366	3 017
Hisskostnader	5 752	9 705
Trivselåtgärder	0	916
Övriga driftskostnader, bl a mätdata	0	2 674
Reparationer	92 596	42 824
Planerat underhåll	27 094	6 696
El	323 549	373 669
Värme	290 491	321 660
Vatten och avlopp	96 608	107 395
Avfallshantering	137 411	91 928
Försäkringskostnader	33 611	39 108
Kabel-tv	17 788	0
Bredband	180 657	196 909
Förbrukningsinventarier	934	1 925
Förbrukningsmaterial	5 139	20 252
	1 501 633	1 490 075

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	100 228	99 810
Datorkommunikation	382	0
Hemsida	4 436	4 436
Porto	4 582	4 981
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 239
Revisionsarvode	22 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	76 347	72 335
Bankkostnader	2 320	2 500
Konsultarvoden	43 591	6 227
Juridisk konsultation	12 350	4 733
Underhållsplan	8 398	35 397
Tidning/tidskrift/facklitterat	0	420
Övriga poster	21 613	13 628
	296 247	265 706

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	88 375
Sociala avgifter på arvoden	23 790	23 260
	118 390	111 635

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	215 725 000	215 725 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	215 725 000	215 725 000
Ingående avskrivningar	-5 948 000	-3 783 000
Årets avskrivningar	-2 165 000	-2 165 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 113 000	-5 948 000
Ingående värde mark	210 000 000	210 000 000
Utgående värde mark	210 000 000	210 000 000
Utgående redovisat värde	417 612 000	419 777 000
Taxeringsvärden byggnader	137 651 000	137 651 000
Taxeringsvärden mark	106 738 000	106 738 000
	244 389 000	244 389 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	104 796	2 146
Avräkningskonto förvaltare	1 361 175	2 078 810
Fordran försäkringsärend	0	23 604
	1 465 971	2 104 560

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter garage via samfällighetsförening	214 000	300 000
Fastighetsförsäkring	10 084	13 443
Ekonomisk förvaltning	18 620	18 262
Bredband	14 872	16 409
	257 576	348 114

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,42	2021-06-28	13 225 000	15 225 000
SEB	1,41	2025-03-28	18 125 000	18 125 000
SEB	1,55	2022-03-28	17 187 500	17 437 500
SEB	1,12	2024-03-28	18 125 000	18 125 000
			66 662 500	68 912 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 475 000	-250 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 250 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 225 000 kr

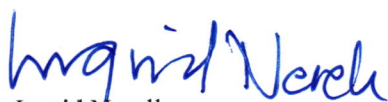
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

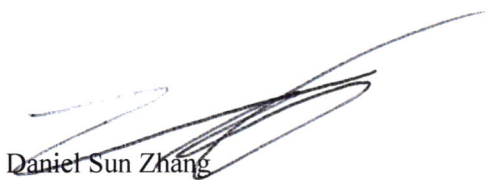
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	55 850	54 250
Sociala avgifter	17 548	17 000
Revisionsarvode	15 298	15 465
Räntekostnader	25 749	28 505
Bredband	90 000	90 000
Avfallshantering	8 870	9 000
Fjärrvärme	35 707	35 901
El	41 580	27 113
Vatten och avlopp	18 795	18 000
Förutbetalda hyror och avgifter	390 061	337 022
Externa tjänster	4 719	0
	704 177	632 256

Not 12 Ställda säkerheter

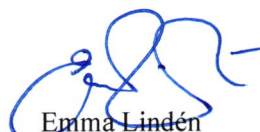
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	72 500 000	72 500 000
	72 500 000	72 500 000

Stockholm 2021-04-29


Ingrid Nerell

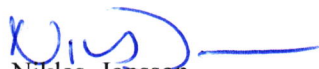

Daniel Sun Zhang


Johan Skagerlind


Emma Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfallet, org.nr 769628–4608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöfallet för år 2020.

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 2020 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Sjöfallet för år 2020 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.

Stockholm den 3 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor