

# Årsredovisning 2017

**BRF SJÖSTUGAN**  
769611-4276

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-24.

### Säte

Stockholms län, Nacka kommun

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:7 på adressen Sickla allé 59 i Nacka. Föreningen har 80 lägenheter om totalt 6 705 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar med ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Uppvärmning

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme.

### Styrelsens sammansättning

Katarina Wigart	Ordförande
Per Kihlström	Kassör
Roberto Tunas Arman	Sekreterare
Leif Davidsson	Ledamot Avgått under året.
Jason Morris	Ledamot
Jakob Österberg	Suppleant

### Valberedning

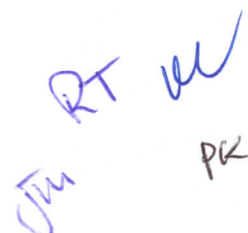
Björn Hollertz och Erik Berglöf.

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

### Revisorer

Jörgen Götehed	Revisor
Ola Trané	Suppleant 



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

preliminärt 2017-2019 Fasadreparationer

Styrelsen har under året sett över underhållsplanen samt genomfört årlig besiktning i enlighet med föreningens stadgar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service (Wahlings installationservice AB)
Trädgård	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Städning	Keab Gruppen AB
Bredband	Ownit
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Hissar	Kone

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter. Fastigheten ägs av föreningen sedan år 2005, samma år som den färdigställdes. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser belägna i garaget i fastighetens källare. Garaget drivs av en samfällighet, se vidare nedan.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 23 st 2 rum och kök
- 32 st 3 rum och kök
- 20 st 4 rum och kök

Föreningen har del i gemensamma anläggningar genom två samfälligheter:

Sickla Allé Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar infartsgatan samt gång- och cykelvägar i området. Det ingår även ett förmånsservitut för bryggan. Ansvaret för bryggan har under året överlåtits till Nacka Kommun. Samfälligheten bildades år 2009 tillsammans av Brf Sjöstugan, Brf Färgeriet, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten, Brf Vintervägen samt Brf Ångslupen och leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. För denna samfällighet finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna har åtagit sig att svara för sin respektive andel. Den årliga andelen som belöper på Brf Sjöstugan uppgår till 64 634 kr, och den ackumulerade förpliktelsen enligt samfällighetens senaste årsredovisning (per 2017-06-30) uppgår till 258 536 kr. X

RT  
JK  
PK

### Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar garaget och bildades år 2010 av Brf Sjöstugan, Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Den leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. Administrationen av uthyrning av platser sköts av en underleverantör, APCOA, på samfällighetens uppdrag. Under året har belysningen i garaget bytts ut till LED-belysning. 2018 kommer 12 st el-laddstolpar installeras med klimatklivet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 746 kr/ kvm boyta per år och höjdes senast i april 2015. Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

En sammanställning över föreningens lån, inklusive bindningstid, framgår av not 16. Räntekostnader inklusive kostnad för ränteswapavtal framgår av not 11. Föreningen har sedan år 2015 bokfört en skuld för beräknade framtida betalningar enligt ränteswapavtal, vilket innebär att årets resultat påverkats positivt med återföring på 1 176 209 kr i takt med att räntswapparna utnyttjats. Detta belopp har dock inte påverkat likviditeten.

Nuvarande avgiftsnivå ger ett mindre kassaöverskott som kan komma att användas för amortering av delar av föreningens lån. I mars 2017, i samband med att ett av föreningens lån lades om, amorterades 1 000 000 kr under september ytterligare 500 000 kr.

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr per kvm lägenhetsarea, vilket innebär en avsättning på 167 625 kr.

#### Förändringar i avtal


Nya avtal har tecknats för trädgård och städning.

#### Övriga uppgifter

Renovering av fastighetens fasader pågår sedan oktober 2017. Arbetet utförs av JM utan kostnad för föreningen och beräknas ta ca 2 år.

Under året har föreningen haft två städdagar, en på hösten och en på våren, tillsammans med Brf Tryckeriet. I samband med detta har medlemmarna även haft möjlighet att slänga grovsopor.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse. 

RT W PK  
JM

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 084 049	5 283 569	5 269 851	5 248 284
Resultat efter fin. poster	240 805	820 302	-7 494 365	-1 505 762
Soliditet, %	69	68	68	71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	93 398 000	-	-	93 398 000
Upplåtelseavgifter	62 237 000	-	-	62 237 000
Fond, yttre underhåll	1 613 558	-	167 625	1 781 183
Balanserat resultat	-8 966 832	820 302	-167 625	-8 314 154
Årets resultat	820 302	-820 302	240 805	240 805
<b>Eget kapital</b>	<b>149 102 029</b>	<b>0</b>	<b>240 805</b>	<b>149 342 834</b>

### Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:



Balanserat resultat	-8 314 154
Årets resultat	240 805
<b>Totalt</b>	<b>-8 073 349</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 625
Balanseras i ny räkning	-8 240 974
	<b>-8 073 349</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

RT  
  
  
 PK

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 084 049	5 283 569
Rörelseintäkter		152	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 084 201</b>	<b>5 283 569</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 243 011	-2 207 008
Övriga externa kostnader	8	-125 777	-104 260
Personalkostnader	9	-94 066	-89 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 856 042	-1 856 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 318 896</b>	<b>-4 257 254</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>765 306</b>	<b>1 026 315</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 177 142	1 808 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 701 642	-2 015 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-524 500</b>	<b>-206 013</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>240 805</b>	<b>820 302</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>240 805</b>	<b>820 302</b>

RT

W

Jm

PK

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	213 104 699	214 960 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>213 104 699</b>	<b>214 960 741</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>213 152 199</b>	<b>215 008 241</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		44 070	25 032
Övriga fordringar	14	2 397 004	3 181 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 794	119 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 563 867</b>	<b>3 326 347</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		319 379	197 221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>319 379</b>	<b>197 221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 883 246</b>	<b>3 523 568</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>216 035 445</b>	<b>218 531 809</b>

RT

PK

W

Jun

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 635 000	155 635 000
Fond för yttre underhåll		1 781 183	1 613 558
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 416 183</b>	<b>157 248 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 314 154	-8 966 832
Årets resultat		240 805	820 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 073 349</b>	<b>-8 146 529</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 342 834</b>	<b>149 102 029</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar	16	3 216 384	4 392 593
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 216 384</b>	<b>4 392 593</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	62 214 507	63 804 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 214 507</b>	<b>63 804 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		84 000	84 000
Leverantörsskulder		225 312	333 314
Skatteskulder		244 393	162 990
Övriga kortfristiga skulder		40 730	43 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	667 285	608 561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 261 720</b>	<b>1 232 680</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>216 035 445</b>	<b>218 531 809</b>

RT  
JK  
PK



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

#### Lån

Av föreningens lån förfaller 47 448 507 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	3 060	3 000
Årsavgifter, bostäder	4 999 404	4 999 404
Övriga intäkter	81 737	281 165
<b>Summa</b>	<b>5 084 201</b>	<b>5 283 569</b>

RT PK  
JW

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	121 695	108 831
Fastighetsskötsel	40 952	40 196
Snöskottning	28 091	27 815
Städning	122 177	74 400
Trädgårdsarbete	50 760	69 112
Övrigt	13 750	63
<b>Summa</b>	<b>377 425</b>	<b>320 417</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	137 872	131 547
<b>Summa</b>	<b>137 872</b>	<b>131 547</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nya förråd i källarn	0	22 213
Värme	0	6 560
Fasad	0	47 873
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>76 646</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	195 452	184 010
Sophämtning	185 789	179 510
Uppvärmning	639 652	647 593
Vatten	327 413	329 106
<b>Summa</b>	<b>1 348 306</b>	<b>1 340 219</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	104 831	122 560
Fastighetsförsäkringar	61 031	58 683
Fastighetsskatt	149 700	94 360
Kabel-TV	63 846	62 576
<b>Summa</b>	<b>379 408</b>	<b>338 179</b>

RT  
PK  
JK

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kameral förvaltning	40 732	36 480
Revisionsarvoden	21 250	21 125
Övriga förvaltningskostnader	63 795	46 655
<b>Summa</b>	<b>125 777</b>	<b>104 260</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	20 466	19 943
Styrelsearvoden	73 600	70 000
<b>Summa</b>	<b>94 066</b>	<b>89 943</b>

<b>Not 10, Ränteintäkter och liknande resultatpos</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avsättning Ränteswap	1 176 209	1 807 407
Övriga ränteintäkter	933	1 590
<b>Summa</b>	<b>1 177 142</b>	<b>1 808 997</b>

<b>Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	297 966	277 472
Ränteswap	1 401 561	1 735 680
Övriga räntekostnader	2 116	1 858
<b>Summa</b>	<b>1 701 642</b>	<b>2 015 010</b>

<b>Not 12, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>221 873 000</b>	<b>221 873 000</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>221 873 000</b>	<b>221 873 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 912 259</b>	<b>-5 056 217</b>
Årets avskrivning	-1 856 042	-1 856 042
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 768 301</b>	<b>-6 912 259</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>213 104 699</b>	<b>214 960 741</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 200 000</i>	<i>54 200 000</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 364 000	92 364 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>133 364 000</b>	<b>133 364 000</b>

<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Insats branschorganisatio	47 500	47 500
<b>Summa</b>	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
HoF Klientmedelskonto	2 396 991	3 181 511
Skattekonto	13	0
<b>Summa</b>	<b>2 397 004</b>	<b>3 181 511</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	26 160	26 351
Försäkringspremier	63 472	61 031
Förvaltning	16 460	16 063
Kabel-TV	16 213	15 959
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	489	401
<b>Summa</b>	<b>122 794</b>	<b>119 805</b>

<b>Not 16, Avsättningar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteswap	3 216 384	4 392 593
<b>Summa</b>	<b>3 216 384</b>	<b>4 392 593</b>

<b>Not 17, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2020-06-15	0,35 %	14 850 000	14 874 000
Nordea	2018-03-15	0,80 %	14 844 000	14 868 000
Nordea	2018-03-16	0,31 %	13 850 000	14 868 000
Nordea Hypotek	2018-09-28	0,28 %	18 754 507	19 278 507
<b>Summa</b>			<b>62 298 507</b>	<b>63 888 507</b>

*Varav amorteras inom 12 månader*

84 000      84 000

Föreningen har rörlig ränta på samtliga lån, men i tillägg till lånen har föreningen även ränteswappar som förfaller 2020 och 2021. Tillsammans med räntekostnaden för lånen ger ränteswapparna en räntekostnad som är jämförbar med en fast ränta. Det som kan variera över tid är bankens marginal på lånen, som kan ändras när lånevillkoren sätts om. Marginalen beror på vald villkorsändringstid och marknadsläge. Med nuvarande villkor blir räntan ca 4,5% för 43 544 Tkr av lånen, medan räntan på resterande lån är rörlig.

JK PK  
JM W

<b>Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	18 436	16 952
Förutbetalda avgifter/hyror	416 875	416 867
Löner	7 000	0
Sociala avgifter	2 199	0
Städning	6 869	5 700
Uppvärmning	97 264	97 299
Utgiftsräntor	13 294	7 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 348	43 938
<b>Summa</b>	<b>667 285</b>	<b>608 561</b>

<b>Not 19, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	70 730 000	70 730 000
<b>Summa</b>	<b>70 730 000</b>	<b>70 730 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 06

Ort och datum

Katarina Wigart

Katarina Wigart  
Ordförande

Per Kihlström

Per Kihlström  
Kassör

Roberto Tunas Arman  
Sekreterare

Jason Morris  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2018 - 05 - 06

Jörgen Götehed  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstugan, org.nr. 769611-4276

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstugan för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 fel.

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstugan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 6/5 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB