

Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Org.nr: 716421-3527

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen, organisationsnummer 716421-3527, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1990-08-13

Ekonomisk plan registrerades år 2004-08-017

Föreningens stadgar registrerades år 2021-09-04

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Johan Wetterhorn
Sekreterare	Elin Lindberg
Kassör	Per Olsson
Ledamot	Helena Forsman
Ledamot	Gunnar Johansson Hård

Styrelsen har under året hållit 11 ordinare och 3 extra sammanträden.
Firmatecknare har varit två av ledamöterna i förening

Revisor

Extern	Hans-Olof Olsson
	SamRev Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Lindberg och Tomas Gardelin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/05/30

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Allabrf
Teknisk förvaltning	Aphos
Mark och trädgårdsförvaltning	Tingvalla
Fastighetsskötsel	Aphos
Städ	ED's Städfirma

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Fastighetsbeteckning: Sjöfararen 9, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20 och 21, vilket omfattar adresserna Sten Bergmans väg 1 – 65, Per Lindeströms väg 87 – 93, 109 - 119

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: Fyra av fastigheterna byggdes runt 1940 resterande fem 1989/1990

Totalyta (m²): **14 086**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	6
2 rok	77
3 rok	45
4 rok	32
5 rok	9
> 5 rok	1
Summa	170

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	2
3 rok	2
Summa	5

Lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt.

På föreningens fastigheter finns 86 parkeringsplatser.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under året

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-11-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering balkonger och fasader PLV 87-91 & 109-119	2023	
Upphandling och projektering renovering av balkonger och fasader PLV 87-91 & 109-119	2022	
Nya cykelställ	2022	
Stamspolning	2022	
Byte frånluftsfläktar i bostad PLV 109-119	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två av föreningens lån har lagts om till Stibor 3 månaders från 2022-11-01.

Föreningen har amorterat 1 000 000 kr.

Från 2022-12-01 ansvarar Riksbyggen för Fastighetsskötsel och Teknisk Förvaltning.

Avgiften höjdes med 3% från 2022-07-01

Medlemsinformation

Under året har 19 överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 248 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	11 307	11 070	11 047	11 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 744	-3 270	-2 087	-341
Soliditet ¹ , %	68	67	68	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta ²	682	688	688	688
Skuld/kvm ²	5 503	5 574	5 574	5 574

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

² Justerat med rätt kvadratmeteryta jämfört med tidigare årsredovisningar

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 697 271	15 709 569	6 572 069	-11 403 083	-3 269 763	168 306 063
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			994 107	-994 107		0
Balanseras i ny räkning				-3 269 763	3 269 763	0
Årets resultat					-1 743 624	-1 743 624
Belopp vid årets utgång	160 697 271	15 709 569	7 566 176	-15 666 953	-1 743 624	166 562 439

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 666 953
Årets resultat	-1 743 624
Totalt	-17 410 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 334 520
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 596 359
Balanseras i ny räkning	-17 148 738
Totalt	-17 410 577

Kommentar till resultat

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Avskrivning

Lite förenklat kan man säga att en avskrivning innebär att man fördelar kostnaden över samma tid som den anses vara användbar i verksamheten. På så sätt hamnar bara delar av kostnaden på inköps årets resultaträkning medan resterande summa fördelas ut på kommande års resultat.

Skillnad mellan utgift och kostnad

En utgift uppstår när vi köper en vara eller en tjänst. Köpesumman vi betalar räknas alltså som en utgift. Kostnaden uppstår dock först när vi förbrukar det vi köpt. Och eftersom vi kommer att förbruka anläggningstillgången under en längre period kan vi också fördela kostnaden över samma period.

Exempel

Låt oss säga att du arbetar med transporter och köper en ny lastbil för 1 000 000 kronor. Själva utgiften sker vid inköpstillfället, så du behöver såklart ha pengarna på kontot för att kunna genomföra köpet.

Men eftersom du bedömer att du kommer att kunna använda lastbilen i din verksamhet de kommande tio åren kan du välja att ta upp den som en tillgång i din balansräkning. Då kan du fördela kostnaden på tio år genom att göra avskrivningar där du, i din bokföring, skriver av ett lika stort belopp från lastbilens värde varje år.

De kommande tio åren drar du alltså årligen av 10 % av lastbilens ursprungliga värde i din bokföring. I det här fallet blir det 100 000 kr per år som ska redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Efter tio år har du skrivit av hela miljonen och i din balansräkning redovisas lastbilen som att den är värd 0 kr. Du kan dock fortsätta använda den, och kanske till och med sälja den, om du vill. Men eftersom du har skrivit av hela kostnaden värderas den inte längre i din balansräkning.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	11 306 774	11 069 879
Övriga rörelseintäkter		13 391	1 892
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 320 165	11 071 771
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-7 874 373	-9 008 740
Administration och förvaltning	4	-651 889	-914 304
Personalkostnader	5	-222 161	-182 580
Avskrivningar		-3 712 371	-3 675 335
Summa Rörelsekostnader		-12 460 794	-13 780 959
RÖRELSERESULTAT		-1 140 629	-2 709 188
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 947	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 942	-560 575
Summa Finansiella poster		-602 995	-560 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 743 624	-3 269 763
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 743 624	-3 269 763
ÅRETS RESULTAT		-1 743 624	-3 269 763

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	241 488 398	244 560 692
Inventarier, verktyg och installationer	7	376 772	28 534
Summa materiella anläggningstillgångar		241 865 170	244 589 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		241 865 170	244 589 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		89 697	2 160 198
Övriga fordringar		368 400	914 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		357 119	442 489
Summa kortfristiga fordringar		815 216	3 516 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 675 357	3 788 396
Summa kassa och bank		2 675 357	3 788 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 490 573	7 305 088
SUMMA TILLGÅNGAR		245 355 743	251 894 314

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		176 406 840	176 406 840
Fond för yttre underhåll		7 566 176	6 572 069
Summa bundet eget kapital		183 973 016	182 978 909
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 666 953	-11 403 083
Årets resultat		-1 743 624	-3 269 763
Summa fritt eget kapital		-17 410 577	-14 672 846
SUMMA EGET KAPITAL		166 562 439	168 306 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	57 508 860	39 508 860
Summa långfristiga skulder		57 508 860	39 508 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 000 000	39 000 000
Leverantörsskulder		1 219 321	1 580 707
Skatteskulder		11 305	25 114
Övriga skulder		53 817	122 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	3 351 232
Summa kortfristiga skulder		21 284 444	44 079 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 355 743	251 894 314

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	1,25%
Stamreovering	2,5%
Undercentral	5%
Värmepump	5%
Styr och reglerutrustning	5%
Porttelefonanläggning	10%
VVS	5%
Motorvärmare	10%
Maskiner och inventarier	10-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	9 292 946	9 170 272
Garage och p-platser	-750	0
	9 292 196	9 170 272
Hysesintäkter		
Bostäder	479 560	487 617
Lokaler	861 090	840 710
Garage och p-platser	635 367	551 548
	1 976 017	1 879 875
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 354	19 733
Avgift andrahandsupplåtelse	1 209	0
	38 563	19 733
Totalt nettoomsättning	11 306 776	11 069 879
Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	834 434	721 414
Uppvärmning	979 888	1 176 210
Vatten och avlopp	342 327	400 537
Sophämtning	326 727	316 537

2 483 375 2 614 697

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	21 840
Hissbesiktning	15 944	9 713
Tillsyn, besiktning, kontroller	0	10 215
Brandskydd	14 183	13 084
Radonmätning	26 834	7 376

56 961 62 228

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	263 284	282 240
Fastighetsstäd	432 559	332 923
Trädgårdsskötsel	258 861	226 078
Snöröjning/sandning	164 422	238 217
Bevakningskostnader	4 410	0
Övriga köpta tjänster	15 138	13 965

1 138 674 1 093 422

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	204 961	215 403
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	134 294	135 718
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	318 225	309 015
Tomträttsavgälder	1 080 350	1 049 575

1 532 869 1 494 308

Reparationer

Reparationer	647 731	523 012
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	2 597	0
Byggnad	0	226 427
Tak	43 750	0
Fasad	220 474	410 976
Fönster	133 606	1 147 332
Balkonger/altaner	302 100	210 415
Tvättstuga	11 177	0
Gemensamma utrymmen	68 010	423 862
Garage och p-platser	27 586	97 249
Laddplatser	36 175	34 750
Uppvärmning	356 104	42 925
Ventilation	20 440	43 309
Vatten och avlopp	160 000	0
Markytor	127 336	42 599
Gård/trädgård	287 180	325 826

1 796 535 3 005 670

Reparation och underhåll

Tvättstuga	13 266	0
------------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll 7 874 373 9 008 740

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	37 586	17 793
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	176 830	235 970
Extra ekonomisk förvaltning	78 444	24 642
	255 274	260 612
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	147 875	378 994
Konsultarvode	3 000	78 750
	150 875	457 744
Revision		
Revisionsarvode	-20 375	30 938
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	68 654	18 712
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 541	22 950
Konsultarvode	101 605	65 549
Bankkostnader	8 235	6 444
Föreningsomkostnader	8 918	26 195
Övriga kostnader	34 577	7 367
	159 875	128 504
Totalt administration och förvaltning	651 889	914 304
 Not 5. Personalkostnader	 2022	 2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	169 048	141 898
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	53 113	40 682
Totalt personalkostnader	222 161	182 580

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	276 564 338	268 610 021
Inköp	616 689	0
Omklassificeringar	0	7 954 317
Utgående anskaffningsvärden	277 181 027	276 564 338
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 32 003 646	- 28 335 482
Årets avskrivningar	- 3 685 297	- 3 668 164
Utgående avskrivningar	-35 688 943	-32 003 646
Utgående redovisat värde	241 492 084	244 560 692
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	197 452 000	163 981 000
Taxeringsvärde mark	247 388 000	167 388 000
	444 840 000	331 369 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 025 540	1 025 540
Inköp	371 626	0
Utgående anskaffningsvärden	1 397 166	1 025 540
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 997 006	- 989 835
Årets avskrivningar	- 23 388	- 7 171
Utgående avskrivningar	-1 020 394	-997 006
Utgående redovisat värde	376 772	28 534

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Fastighetslån 1, långfristig del	2024-10-30	0,450 %	39 508 860	78 508 860
Fastighetslån 2, långfristig del	2023-10-30	2,323 %	20 000 000	0
Fastighetslån 3, långfristig del	2023-10-30	2,323 %	18 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			77 508 860	78 508 860
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 000 000	-39 000 000
			57 508 860	39 508 860

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	107 986 000	107 986 000
Summa:	107 986 000	107 986 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Johan Wetterhorn

Elin Lindberg

Per Olsson

Helena Forsman

Gunnar Johansson Hård

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

SamRev Revisionsbyrå

Hans-Olof Olsson



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 12:41

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 15.05.2023 10:39

DOCUMENT ID:

Skm6kdkHn

ENVELOPE ID:

rJezT1dkH2-Skm6kdkHn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Sjöfararen.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHAN WETTERHORN johan.wetterhorn@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2023 10:40 15.05.2023 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/25) IP: 90.235.22.45
HANS-OLOF OLSSON ho.olsson@samrev.se	 Signed Authenticated	15.05.2023 10:41 15.05.2023 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/31) IP: 31.211.202.101
PER OLSSON per.olsson.privat@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2023 10:48 15.05.2023 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/10) IP: 84.216.115.102
Erik Gunnar Johansson Hård gunnar.hard@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2023 10:56 15.05.2023 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/06) IP: 94.191.136.182
Maria Helena Forsman helenaforsman@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2023 11:09 15.05.2023 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/11) IP: 94.234.103.170
ELIN LINDBERG e.lindberg@live.se	 Signed Authenticated	15.05.2023 12:41 15.05.2023 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/17) IP: 94.191.152.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöfararen

Org.nr 716421-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig



felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöfararen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 15 maj 2023

Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor