

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjömannsalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Skatteverket beslutade att beskatta föreningen som ett oäkta bostadsföretag under beskattningsåret 2018. Med privatbostadsföretag avses en ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del, minst 60 %, består i att upplåta bostadslägenheter till fysiska medlemmar (privatpersoner). Uppfylls inte det kravet är föreningen att betrakta som ett oäkta bostadsföretag. I samband med föreningens ombildning uppläts ett större antal bostadslägenheter till juridisk person i avvaktan på försäljning till privatpersoner. Så snart erforderligt antal lägenheter har överlåtits till privatpersoner kommer dock föreningens skatterättsliga status att ändras och föreningen utgöra ett äkta bostadsföretag. Föreningen avser att med ett öppet yrkande deklarera som ett privatbostadsföretag för räkenskapsåret 2019.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 10. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar körbar yta för räddningsfordon etcetera.

Styrelsen

Mikael Ahlborn	Ordförande
Leiv Synnes	Ledamot
Fredrik Wilcken	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arvid Andersson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-12. Extra stämma med anledning av val av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 12:4	2018	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

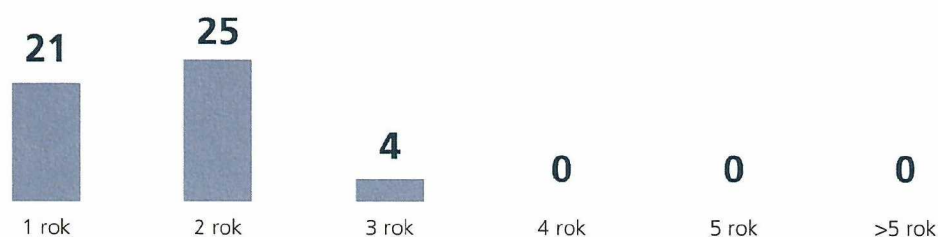
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 034 m², varav 2 536 m² utgör lägenhetsyta och 1 498 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
L1 - kontor	188 m ²	2021-08-28
L2 - restaurang	600 m ²	2020-12-31
L3 - skrädderi	24 m ²	2020-03-31
L4 - frisör	37 m ²	2021-10-31
L5 - butik	60 m ²	2021-10-31
L6 - butik	371 m ²	2020-03-31
L7 - lager	32 m ²	2020-05-31
L8 - butik	61 m ²	2020-12-31
L9 - lager	10 m ²	2020-12-31
L10 - lager	25 m ²	2020-12-31
L11 - antikvariat	90 m ²	2020-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lokalanpassning fyra lokaler	2018	Ingick i ombildningen, säljaren bekostade
Ombyggnation till 40 nya lägenheter	2017 - 2018	Ingick i ombildningen, säljaren bekostade
Planerat underhåll	År	
Diverse mindre åtgärder	2020	
Översyn tegelfasader	2020	
Diverse mindre åtgärder	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
TV-bredband-telefoni	Telia
Hiss	Kone
Hiss	Vinga Hiss
Garage	Brf Masthugget
Försäkring	Trygg Hansa
Jour	Låsinvest
Nödtelefon	Telia
Porttelefon	Telia
Grind	Kone
Revision	Ernst & Young

Föreningens ekonomi

Beslut från Skatteverk meddelas under januari att föreningen är oäkta under räkenskapsår 2018,

beslut gällande räkenskapsår 2019 är ej meddelat från skatteverk, beror på andel ägda lägenheter från Akelius.

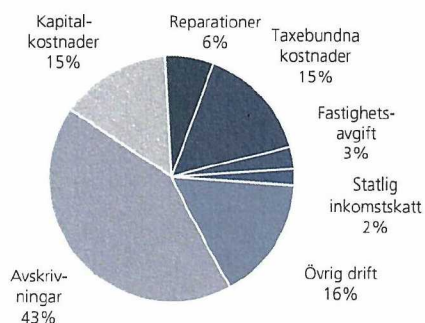
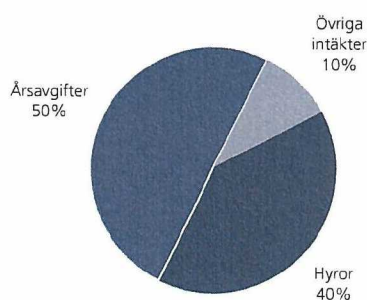
Föreningen har under två tillfällen amorterat totalt 1 000 000kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 206 050	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 905 148	1 247 103
Finansiella intäkter	63	0
Minskning kortfristiga fordringar	113 591 586	0
Medlemsinsatser	0	146 986 000
Ökning av långfristiga skulder	0	62 016 652
Ökning av kortfristiga skulder	0	117 252 463
	117 496 797	327 502 218
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 201 928	614 489
Finansiella kostnader	756 302	447 096
Ökning av materiella anläggningstillgångar	109 254	206 500 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	113 734 583
Minskning av långfristiga skulder	1 611 032	0
Minskning av kortfristiga skulder	115 257 464	0
	119 935 980	321 296 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 766 868	6 206 050
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 439 183	6 206 050

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Monterat nya brytskydd på portar, källardörrar och förrådsdörrar.

Ny port till ingång från Andralånggatan 49

Vattenläckage i lokal Masthuggstorget 5

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	784	261	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	957	371	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	23 829	24 477	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	60	24	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	103	37	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	5	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	187	62	0	0
Soliditet (%)	70	45	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 131	-488	0	0
Nettoomsättning (tkr)	3 520	1 244	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 536 m² bostäder och 1 498 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	94 580 000	0	0	94 580 000
Upplåtelseavgifter	52 406 000	0	0	52 406 000
Fond för yttre underhåll	3 458 192	264 192	0	3 194 000
S:a bundet eget kapital	150 444 192	264 192	0	150 180 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 945 986	-264 192	-487 794	-3 194 000
Årets resultat	-1 232 587	-1 232 587	487 794	-487 794
S:a ansamlad förlust	-5 178 574	-1 496 779	0	-3 681 794
S:a eget kapital	145 265 618	-1 232 587	0	146 498 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 232 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 681 794
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-264 192</u>
summa balanserat resultat	-5 178 573

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>264 192</u>
-4 914 381

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 520 484	1 243 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	384 664	3 489
Summa rörelseintäkter		3 905 148	1 247 103
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 658 614	-583 728
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 832	-30 761
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 179 568	-673 313
Summa rörelsekostnader		-4 280 014	-1 287 802
RÖRELSERESULTAT		-374 866	-40 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	158 329 315
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-158 526 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 302	-249 507
Summa finansiella poster		-756 239	-447 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 131 105	-487 794
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-101 482	0
		-101 482	0
ÅRETS RESULTAT		-1 232 587	-487 794

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	203 756 373	205 826 687
Summa materiella anläggningstillgångar		203 756 373	205 826 687
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 756 373	205 826 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	113 482 954
Avgifts- och hyresfordringar		950	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 861 611	2 041 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	42 047	39 833
Summa kortfristiga fordringar		1 904 607	115 564 519
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		100 000	100 000
		100 000	100 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 905 257	4 276 114
Summa kassa och bank		1 905 257	4 276 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 909 865	119 940 634
SUMMA TILLGÅNGAR		207 666 237	325 767 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 986 000	146 986 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 458 192	3 194 000
Summa bundet eget kapital		150 444 192	150 180 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 945 986	-3 194 000
Årets resultat		-1 232 587	-487 794
Summa fritt eget kapital		-5 178 574	-3 681 794
SUMMA EGET KAPITAL		145 265 618	146 498 206
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 675 620	60 286 652
Övriga långfristiga skulder		1 730 000	1 730 000
Summa långfristiga skulder		60 405 620	62 016 652
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	611 032	611 032
Leverantörsskulder		162 864	112 139
Skulder till koncernföretag		224 399	112 105 000
Skatteskulder		257 269	0
Övriga skulder		246 984	3 938 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	492 451	485 541
Summa kortfristiga skulder		1 994 999	117 252 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 666 237	325 767 321

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	40 år	40 år
Stomkomplett. medl.	60 år	60 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	100 år	100 år
Hissar	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst.	100 år	100 år
Stamledning VA	100 år	100 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	80 år	80 år
Utemiljö allmänt	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 949 729	649 931
Hyror bostäder	50 292	12 369
Hyror lokaler momspliktiga	1 393 587	440 157
Hyror lokaler	36 153	121 358
Hyror garage moms	950	1 029
Hyror garage	84 360	17 867
Värmeintäkter	5 400	900
Öresutjämning	13	3
	3 520 484	1 243 614

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	319 598	0
	Fakturerade kostnader moms	5 000	0
	Övriga intäkter	60 066	3 489
		384 664	3 489
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 402	14 819
	Fastighetsskötsel beställning	18 560	7 330
	Snöröjning/sandning	4 039	0
	Hissbesiktning	7 615	0
	Garage	296 472	102 194
	Serviceavtal	17 378	5 150
	Förbrukningsmateriel	8 099	0
	Brandskydd	1 666	0
		365 232	129 493
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	40 332	0
	Lokaler	80 270	3 325
	Tvättstuga	11 617	0
	Entré/trapphus	4 322	0
	Läs	17 570	200
	VVS	28 415	3 153
	Värmeanläggning/undercentral	44 835	0
	Ventilation	48 742	0
	Elinstallationer	11 330	0
	Hiss	17 596	12 271
	Balkonger/altaner	1 454	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 278	0
	Vattenskada	8 751	0
		326 513	18 948
	Taxebundna kostnader		
	El	240 472	96 046
	Värme	415 639	149 082
	Vatten	63 224	19 399
	Sophämtning/renhållning	68 505	18 486
		787 840	283 013
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 243	8 165
	Kabel-TV	0	2 092
		23 243	10 257
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 787	142 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 658 614	583 728

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 758	613
	Tele- och datakommunikation	51 982	13 734
	Juridiska åtgärder	83 918	0
	Revisionsarvode extern revisor	49 140	30 000
	Föreningskostnader	380	0
	Förvaltningsarvode	237 681	65 190
	Administration	4 273	7 313
	Konsultarvode	11 700	0
	Övriga driftskostnader	0	-86 089
		441 832	30 761

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	722 395	250 452
	Yttertak K3	124 503	38 948
	Fasader/balkonger K3	81 717	20 772
	Fönster/dörrar och portar K3	257 534	80 492
	Stomkomplettering förening K3	178 749	41 545
	Stomkomplettering medlem K3	287 295	77 896
	Stamledningar VA K3	83 002	25 964
	Värmesystem K3	126 213	36 352
	Luftbehandlingssystem K3	91 302	28 560
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	141 103	44 140
	Hissar K3	27 817	7 420
	Utemiljö allmänt K3	57 938	20 772
		2 179 568	673 313

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 500 000	0
	Nyanskaffningar	109 254	206 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	206 609 254	206 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-673 313	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 179 568	-673 313
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 852 881	-673 313
	Planenligt restvärde vid årets slut	203 756 373	205 826 687
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 710 532	50 710 532
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	30 800 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	17 200 000
		74 000 000	48 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 936 000	11 800 000
	Lokaler	14 064 000	36 200 000
		74 000 000	48 000 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC		1 861 611	1 929 936
	Fordringar kreditfakturor		0	2 600
	Avräkning byggare		0	109 196
			1 861 611	2 041 732

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		16 213	15 136
	Garage		25 834	24 697
			42 047	39 833

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
		Nominellt värde			
	Akelius Masthugget 12:4 AB, 556705-7780	0	100 000	100 000	100 000
			100 000	100 000	100 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		3 194 000	0
	Reservering enligt stadgar		264 192	144 000
	Reservering enligt ekonomisk plan		0	3 050 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		3 458 192	3 194 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats			
	Danske Bank	1,570 %	19 750 000	19 950 000	2021-08-31
	Danske Bank	1,260 %	19 750 000	19 950 000	2023-08-31
	Danske Bank	1,066 %	19 786 652	20 997 684	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		59 286 652	60 897 684	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-611 032	-611 032	
			58 675 620	60 286 652	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 231 492 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 103 200	61 103 200

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	21 669	25 486
	Värme	57 678	65 445
	Vatten	18 197	14 281
	Sophämtning	10 353	9 256
	Extern revisor	30 000	30 000
	Ränta	3 173	6 546
	Avgifter och hyror	333 448	332 395
	Tele- och datakommunikation	0	2 132
	Juridiska åtgärder	12 578	0
	VVS	5 355	0
		492 451	485 541

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vattenläckage i källarlokal tillhörande bostäder.

Den 25 mars 2020 likviderades dotterbolaget Göteborg Mast 12:4 AB.

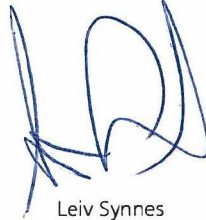
UA

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26 / 5 2020



Mikael Ahlborn
Ordförande



Leiv Synnes
Ledamot



Fredrik Wilcken
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020



Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjömanssalen, org.nr 769633 - 5921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjömanssalen för år 2019.

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 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 revisionsd i Sverige. Vi ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 att 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 revisionsd 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, förfälskning, 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 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 av Brf Sjömanssalen för år 2019 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 revisionsssed 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg den

8/6-2020

Ernst & Young AB



Arvid Andersson
Auktoriserad revisor