

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger andelar i två gemensamhetsanläggningar, 9 % av sopsugsanläggning och 31 % av garageanläggning. Sopsugsanläggningen förvaltas av samfällighetsföreningen Sickla Kaj. Garageanläggningen förvaltas i samråd med de delägande föreningarna. Brf Sjöportalen disponerar 36 garageplatser inom gemensamhetsanläggningen

Styrelsen

Sune Löfgren	Ledamot
Sten Gunnar Penhoff	Ledamot
Marie-Louise Thaning	Ledamot
Yngve Magnus Ulström	Ledamot
Rickard Victor Vinde	Ledamot

Rolf Henrik Steffen Berglund	Suppleant
Stefan Andreas Leira Hagberg	Suppleant
Thomas Leif Parmenfälv	Suppleant
Bengt Jonas Björkberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Helleklint

Ordinarie Extern

MAZARS

Valberedning

Magnus Berntsson

Monika Löfgren

Eva Stridh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-10. Extra stämma med anledning av ändring i stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kobben 1	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus.

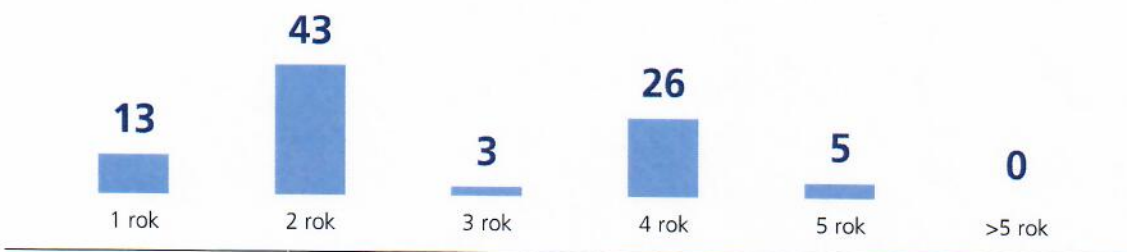
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt uppgifter från Stadsbyggnadskontoret BTA 8 843 kvm varav 7 369 kvm utgör lägenhetsyta och 110 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av putsfasad, C huset.	2017	
Lagning av stensockel.	2017	
Lagning av plåtstosar A och B husen.	2017	
Slutförande av renovering/förbättring av altandörrar och dörrar i franska balkonger i A- och B-huset	2017 - 2018	Det mesta är utfört under 2017.
Taksäkerhetsbesiktning.	2017	
Renovering av frånlufts- resp tilluftsaggregat.	2017	
Inventering och analys av golvvärme inkl. solvärmesystem	2017 - 2018	
Byte belysning till LED	2017	
OVK åtgärder utfört	2017	
Läckagesök och lagning av fasadskador.	2017	
Fasadrevision (enstegsfasad)	2017	Fasaden är i gott skick och mindre skador är lagade.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avlopp o stammar	2018	
Uppgradering larm- och passersystem	2018	
Byte av pumpar och ställdon i värmesystemet samt byte av filter i ventilationen.	2018	Utfört
Byte av lampor i ljuspelare A och B husen.	2018	Felsökning av funktionen för loftsbelysning.

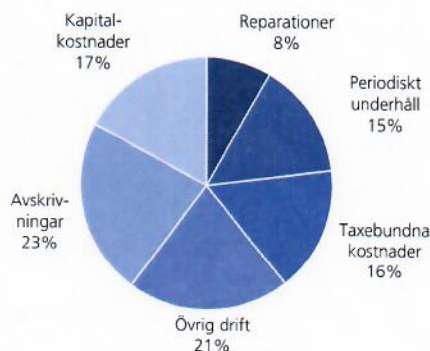
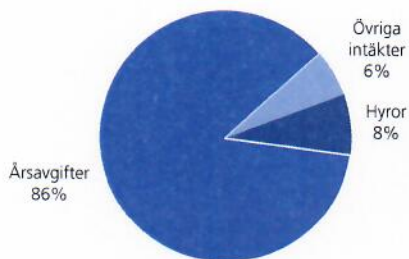


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 643 057	1 825 635
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 354 492	6 434 915
Finansiella intäkter	137	737
Minskning kortfristiga fordringar	0	132 723
		312 267
	6 354 629	6 880 641
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 891 707	4 004 752
Finansiella kostnader	1 716 574	2 658 467
Ökning av kortfristiga fordringar	11 596	0
Minskning av långfristiga skulder	115 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	271 417	0
	7 006 294	7 063 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	991 392	1 643 057
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-651 665	-182 578

*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 1 315 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.

[Handwritten signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ny fastighetsförvaltare från 2018. Föreningen har sedan 2017 delat upp i fastighetsskötsel och teknisk förvaltning med 2 olika leverantörer, var och en med den kompetens och service som erfordras.

För att öka våra intäkter skall styrelserummet hyras ut till ett externt företag.

Underhåll är utförd med hänsyn till underhållsplan, ekonomi och budget.

Föreningen är med i fasadgruppen i Hammarby Sjästad och en fasadinventering har utförts av Bengt Dahlgren AB. Resultatet visade endast mindre skador, vilka är lagade. För övrigt är vår fasad i gott skick.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	796	847	840
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 076	9 091	9 146	9 209
Elkostnad/m ² totalyta	26	27	32	28
Värmekostnad/m ² totalyta	117	102	118	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	14	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	185	355	331	379
Soliditet (%)	75	75	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 751	-2 056	-595	-941
Nettoomsättning (tkr)	6 026	6 367	6 719	6 667

Ytuppgifter se sidan 2 "byggnadsår och ytor"

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	63 579 000	0	0	63 579 000
Upplåtelseavgifter	150 506 000	0	0	150 506 000
Fond för yttre underhåll	2 977 317	1 383 000	-449 133	2 043 450
S:a bundet eget kapital	217 062 317	1 383 000	-449 133	216 128 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 428 586	-1 383 000	-1 606 728	-3 438 860
Årets resultat	-1 751 315	-1 751 315	2 055 859	-2 055 859
S:a ansamlad förlust	-8 179 901	-3 134 315	449 133	-5 494 719
S:a eget kapital	208 882 416	-1 751 315	0	210 633 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 751 315
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 045 587
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 000
summa balanserat resultat	-8 179 901

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

1 185 608
-6 994 294

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 026 400	6 366 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	328 092	68 269
Summa rörelseintäkter		6 354 492	6 434 915

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 284 588	-3 467 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 949	-407 876
Personalkostnader	Not 6	-162 170	-129 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 828 292	-1 828 292
Summa rörelsekostnader		-6 719 999	-5 833 044

RÖELSERESULTAT

-365 507 **601 871**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 385 945	-2 658 467
Summa finansiella poster		-1 385 808	-2 657 730

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 751 315 **-2 055 859**

ÅRETS RESULTAT

-1 751 315 **-2 055 859**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	275 717 424	277 545 715
Summa materiella anläggningstillgångar	275 717 424	277 545 715
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	275 717 424	277 545 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	974 741	1 049 871
Summa kortfristiga fordringar	974 741	1 049 867
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	152 100	717 044
Summa kassa och bank	152 100	717 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 126 841	1 766 910
SUMMA TILLGÅNGAR	276 844 265	279 312 626

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 977 317	2 043 450
Summa bundet eget kapital		217 062 317	216 128 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 428 586	-3 438 860
Årets resultat		-1 751 315	-2 055 859
Summa fritt eget kapital		-8 179 901	-5 494 719
SUMMA EGET KAPITAL		208 882 416	210 633 731
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	66 995 000
Summa långfristiga skulder		0	66 995 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	66 880 000	0
Leverantörsskulder		318 162	345 095
Skatteskulder		2 422	152 837
Övriga skulder		22 614	25 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	738 651	1 160 935
Summa kortfristiga skulder		67 961 849	1 683 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 844 265	279 312 626

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 489 356	5 863 308
Hyror garage moms	367 968	445 824
Hyror garage	117 600	0
Gästlägenhet	51 620	57 600
Öresutjämning	-144	-86
	6 026 400	6 366 646

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	214 360	68 268
Återbäring försäkringsbolag	100 000	0
Övriga intäkter	13 732	1
	328 092	68 269

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 930	154 392
	Fastighetsskötsel beställning	30 435	88 481
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	123 353	56 849
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 212	47 892
	Snöröjning/sandning	17 313	7 100
	Städning entreprenad	106 500	82 751
	Städning enligt beställning	610	31 767
	Mattvätt/Hyrmattor	12 700	8 746
	OVK Obl. Ventilationskontroll	97 145	49 938
	Hissbesiktning	7 815	5 239
	Myndighetstillsyn	0	3 438
	Bevakning	16 272	-11 345
	Gemensamma utrymmen	11 299	7 665
	Garage	151 030	107 678
	Sopphantering	6 000	0
	Gård	0	8 420
	Serviceavtal	77 124	70 212
	Förbrukningsmateriel	762	15 380
	Störningsjour och larm	0	6 065
	Brandskydd	0	2 900
		838 500	743 567
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 478	0
	Lokaler	5 291	0
	Tvättstuga	18 217	23 340
	Sopphantering/återvinning	494	6 979
	Lås	2 101	27 457
	VVS	33 288	146 710
	Värmeanläggning/undercentral	54 425	32 549
	Ventilation	124 958	15 940
	Elinstallationer	1 987	5 111
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 703	13 414
	Hiss	21 867	9 486
	Huskropp utvändigt	12 763	0
	Tak	5 038	8 781
	Fasad	10 175	0
	Balkonger/altaner	-12 505	0
	Mark/gård/utemiljö	31 587	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 810	6 229
	Vattenskada	324 572	14 542
		673 249	310 538
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	506 598	159 659
	Entré/trapphus	0	111 349
	Värmeanläggning	141 951	0
	Ventilation	75 170	0
	Fasad	331 521	178 125
	Balkonger/altaner	130 368	0
		1 185 608	449 133
	Taxebundna kostnader		
	El	191 704	205 214
	Värme	877 111	763 407
	Vatten	109 328	103 962
	Sophämtning/renhållning	122 680	99 494
		1 300 823	1 172 077

Not 4
forts

Övriga driftkostnader

Försäkring	56 043	160 611
Självrisk	0	44 400
Samfällighetsavgift	127 065	211 775
Kabel-TV	52 400	64 312
Bredband	0	22 544

235 508 503 642

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

50 900 288 910

TOTALT DRIFTKOSTNADER

4 284 588 3 467 866

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2017

2016

Tele- och datakommunikation	33 481	35 516
Juridiska åtgärder	122 625	119 532
Inkassering avgift/hyra	1 275	425
Revisionsarvode extern revisor	18 750	28 125
Föreningskostnader	15 785	8 748
Styrelseomkostnader	4 186	7 495
Fritids- och trivselkostnader	0	2 142
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode	88 034	85 678
Administration	51 960	22 198
Korttidsinventarier	4 119	14 450
Konsultarvode	93 344	78 078
Föreningsavgifter	6 390	5 490

444 949 407 876

Not 6 PERSONALKOSTNADER

2017

2016

Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	124 830	100 000
Sociala kostnader	37 340	29 010

162 170 129 010

Not 7 AVSKRIVNINGAR

2017

2016

Byggnad	1 812 283	1 812 283
Förbättringar	16 009	16 009

1 828 292 1 828 292

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 521 565	290 521 565
	Utgående anskaffningsvärde	290 521 565	290 521 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 975 850	-11 147 558
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 828 292	-1 828 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 804 142	-12 975 850
	Planenligt restvärde vid årets slut	275 717 424	277 545 715
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 390 960	72 390 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	120 215 000	120 215 000
	Taxeringsvärde mark	74 264 000	74 264 000
		194 479 000	194 479 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	194 479 000	194 479 000
		194 479 000	194 479 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår 31 % av en samägd gemensamhetsanläggning vid Babordsgatan 4-10. I januari 2005, efter att garageanläggningen registrerats för frivillig skattskyldighet för moms, återbetalade Skatteverket till föreningen produktionskostnadsmoms om kronor 2 429 589. Brf Sjöportalen ursprungliga investering i garageanläggningar beräknades, exkl. moms, till kronor 9 718 356.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	90 082	174 280
	Skattefordran	0	-52 869
	Momsavräkning	41 518	0
	Klientmedel hos SBC	839 292	928 460
	Fordringar	3 849	0
		974 741	1 049 871

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 043 450	1 785 535
	Reservering enligt stadgar	257 915	257 915
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-449 133	0
	Vid årets slut	1 852 232	2 043 450

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,159 %	10 000 000	10 000 000	2018-06-04
Nordea	0,230 %	6 050 000	6 165 000	2018-09-28
Nordea	0,167 %	16 830 000	16 830 000	2018-08-31
Nordea	0,167 %	17 000 000	17 000 000	2018-08-31
Nordea	0,183 %	17 000 000	17 000 000	2018-05-17
Summa skulder till kreditinstitut		66 880 000	66 995 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-66 880 000	0	
		0	66 995 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Räntesats %	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	4,067	17 000 000	2020-02-28
Nordea	3,817	17 000 000	2018-08-31
Summa lån som omfattas av ränteswapar		34 000 000	

*avser räntebestämningssdag 26 feb 2018

Den genomsnittliga räntan under år 2017
uppgick till 2,56% (3,96 %)

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	100 000	75 170
Sociala avgifter	31 420	23 618
Ränta	126 657	520 921
Avgifter och hyror	480 574	541 226
	738 651	1 160 935

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

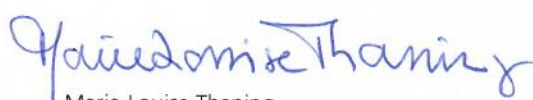
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2018


Sune Löfgren
Ledamot


Sten Gunnar Penhoff
Ledamot


Marie-Louise Thaning
Ledamot


Yngve Magnus Ulsröd
Ledamot


Rickard Victor Vinde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018


Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöportalen 1
Org. nr 769607-6475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 maj 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. De 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.



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 Brf Sjöportalen 1 för år 2017 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 Brf Sjöportalen 1 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

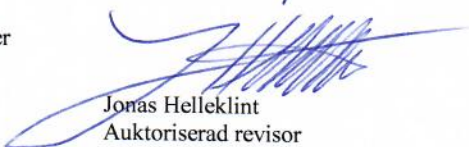
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 30/4 2018



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor