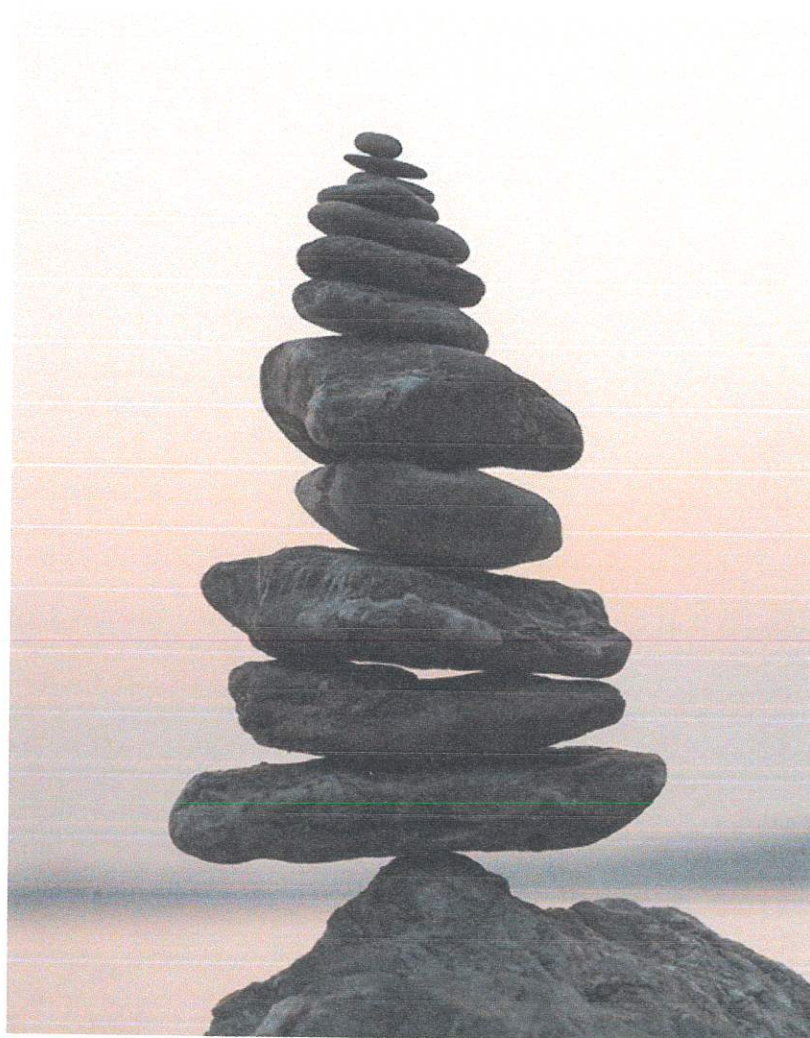


Årsredovisning 2021

BRF SAILOR

769623-8166



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SAILOR

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank. ▲

Handwritten notes in blue ink: "OK TE AB ST" and "u".

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-02-27.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Gustavsberg 1:395 i Värmdö kommun förvärvades 2013-02-20.

Fastigheten består av två flerbostadshus på adress Publikvägen 25, 27 och 29. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 756 kvm, som utgör lägenhetsyta. I föreningens finns 40 parkeringsplatser varav 20 med motorvärmare. Enligt stämmobeslut 2018 är alla lägenheter garanterade en parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är momsregistrerad avseende individuell mätning av varmvattenförbrukning.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat med Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Tzafrir Elkin	Ordförande
Andrea Bergendahl	Ledamot
Christian Magnusson Karlsson	Ledamot
Josefine Tornborg	Ledamot
Ove Karlsson	Ledamot
Pär Alm	Ledamot
Åke Borg	Ledamot

Valberedning

Valberedningen består av Kerstin Junker och Susanne Isborn Gustavsson.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Till revisor har Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2021 Lufffilterbyten i samtliga lägenheter
- 2021 Målning av cykel- och soprum

Planerade underhåll

Våren 2022 Upprustning av gården

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Handwritten signatures and initials: OK, AS, TE, AB, H

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Wahlings Installationsservice AB
Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har omförhandlat lånet med villkorsändring 211215 och har fått mer förmånlig ränta samt beslutat att höja amorteringen på lånet till 50.000 kr per år. Innan villkorsändringen för lånet gjorde vi en extraamortering på 200.000 kr.

Föreningens resultat för 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån, så har föreningens haft ett negativt kassaflöde. Anledningen till det beror bland annat på att föreningen genomfört en extra amortering på lånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal tecknades under 2021. Föreningen har sagt upp avtalet med Comhem och avtalet gäller t.o.m. oktober 2022 p.g.a. uppsägningstid.

Övriga uppgifter

Föreningen uppmanade alla medlemmar att undersöka vattenskador under sina kylskåp och återkoppla till styrelsen. Fem lägenheter hade vattenskador och föreningen anlidade Ocab för mätning av skadorna samt eventuell torkning av golvet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 909 686	1 902 212	2 197 944	2 196 685
Resultat efter fin. poster	-482 053	-230 288	-15 442	-13 210
Soliditet, %	76	76	76	76
Yttre fond	406 116	337 216	344 500	275 600
Taxeringsvärde	50 000 000	50 000 000	50 000 000	42 800 000
Bostadsyta, kvm	2 756	2 756	2 756	2 756
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	617	617	718	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 528	8 689	8 778	8 867
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	0,98	1,00	1,45
Belåningsgrad, %	23,71	23,99	24,07	24,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	27 631 000	-	-	27 631 000
Upplåtelseavgifter	49 994 000	-	-	49 994 000
Fond, yttre underhåll	337 216	-	68 900	406 116
Balanserat resultat	-956 523	-230 288	-68 900	-1 255 711
Årets resultat	-230 288	230 288	-482 053	-482 053
Eget kapital	76 775 405	0	-482 053	76 293 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 255 711
Årets resultat	-482 053
Totalt	<u>-1 737 764</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68 900
Balanseras i ny räkning	-1 806 664
	<u>-1 737 764</u>

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

TE
OK B H T
m

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 909 686	1 902 320
Rörelseintäkter		-6	-108
Summa rörelseintäkter		1 909 680	1 902 212
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3-6	-1 222 368	-946 265
Övriga externa kostnader	7	-170 074	-171 693
Personalkostnader	8	-89 628	-82 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 440	-696 635
Summa rörelsekostnader		-2 182 510	-1 896 899
RÖRELSERESULTAT		-272 829	5 312
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 224	-235 600
Summa finansiella poster		-209 224	-235 600
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-482 053	-230 288
ÅRETS RESULTAT		-482 053	-230 288

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	99 130 525	99 814 837
Maskiner, inventarier och installationer	10	132 796	148 924
Summa materiella anläggningstillgångar		99 263 321	99 963 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 263 321	99 963 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		95	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 046	98 666
Kund- och avgiftsfordringar		3 354	20 210
Summa kortfristiga fordringar		109 495	118 971
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		841 362	988 616
Summa kassa och bank		841 362	988 616
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		950 857	1 107 586
SUMMA TILLGÅNGAR		100 214 178	101 071 347

TE
AB
n

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 625 000	77 625 000
Fond för yttre underhåll		406 116	337 216
Summa bundet eget kapital		78 031 116	77 962 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 255 711	-956 523
Årets resultat		-482 053	-230 288
Summa fritt eget kapital		-1 737 764	-1 186 811
SUMMA EGET KAPITAL		76 293 352	76 775 405
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	16 256 700	17 241 600
Summa långfristiga skulder		16 256 700	17 241 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	7 245 700	6 705 500
Leverantörsskulder		88 650	48 350
Övriga kortfristiga skulder		3 312	3 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	326 465	297 180
Summa kortfristiga skulder		7 664 127	7 054 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 214 178	101 071 347

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	988 616	890 127
Resultat efter finansiella poster	-482 053	-230 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	700 440	696 635
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	218 387	466 347
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 476	-13 549
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 584	51 640
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	297 447	504 438
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-161 250
Kassaflöde från investeringar	0	-161 250
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-444 700	-244 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-444 700	-244 700
Årets kassaflöde	-147 253	98 488
Likvida medel vid årets slut	841 362	988 615

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sailor har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	0,83%
Installationer	10 %

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

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheten är skattebefriad t.o.m. år 2028.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	150 815	151 030
VÅ Bostäder	47 070	49 042
Årsavgifter, bostäder	1 701 008	1 701 048
Övriga intäkter	10 787	1 092
Summa	1 909 680	1 902 212

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	30 734	30 224
Snöskottning	65 811	21 210
Städning	64 037	61 275
Trädgårdsarbete	88 731	90 123
Övrigt	11 908	74 018
Summa	261 221	276 850

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	114 968	88 525
Underhåll	87 904	1 938
Summa	202 872	90 463

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	149 574	119 484
Sophämtning	79 635	77 553
Uppvärmning	215 312	178 141
Vatten	180 528	141 369
Summa	625 050	516 547

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	53 649	2 374
Fastighetsförsäkringar	22 219	21 176
Kabel-TV	50 554	32 197
Övrigt	6 803	6 657
Summa	133 225	62 404

OK AB TE

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	6 041	4 689
Ekonomisk förvaltning	72 893	70 267
Gemensamhetsanläggningar	53 017	53 007
IT-tjänster	1 864	2 674
Revisionsarvoden	16 250	15 750
Övriga förvaltningskostnader	20 009	25 306
Summa	170 074	171 693

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Arvoden	68 200	69 500
Sociala avgifter	21 428	12 807
Summa	89 628	82 307

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	104 605 000	104 605 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>104 605 000</u>	<u>104 605 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 790 163	-4 105 854
Årets avskrivning	-684 312	-684 309
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 474 475</u>	<u>-4 790 163</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>99 130 525</u></u>	<u><u>99 814 837</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 158 148	22 158 148
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
Summa	50 000 000	50 000 000

Not 10, Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	161 250	0
Inköp	0	161 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>161 250</u>	<u>161 250</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 326	0
Avskrivningar	-16 128	-12 326
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-28 454</u>	<u>-12 326</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>132 796</u></u>	<u><u>148 924</u></u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5 677	0
Försäkringspremier	15 682	14 379
Förvaltning	18 206	17 831
Kabel-TV	10 085	8 080
Vattenförbrukning	19 062	21 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 334	37 112
Summa	106 046	98 666

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2023-10-18	0,70 %	10 280 800	10 515 700
Nordea	2022-12-21	0,91 %	6 960 800	6 965 700
Nordea	2023-12-20	0,64 %	6 260 800	6 465 700
Summa			23 502 400	23 947 100

Varav kortfristig del 7 245 700 6 705 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Handwritten signatures and initials: OK, NB, TE, and other marks.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 875	10 875
El	31 391	14 964
Förutbetalda avgifter/hyror	153 704	156 799
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	84 196	76 870
Uppvärmning	29 997	21 177
Utgiftsräntor	14 239	15 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 063	1 121
Summa	326 465	297 180

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa	27 000 000	27 000 000

Gustavsberg, 2022 - 03 - 30

Ort och datum

T. Elkin

Tzafrir Elkin
Ordförande

Christian Magnusson Karlsson

Christian Magnusson Karlsson
Ledamot

Ove Karlsson

Ove Karlsson
Ledamot

Åke Borg

Åke Borg
Ledamot

Andrea Bergendahl

Andrea Bergendahl
Ledamot

Josefine Tornborg

Josefine Tornborg
Ledamot

Pär Alm

Pär Alm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 12

Jonas Lindgren

Deloitte AB

Jonas Lindgren

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sailor
organisationsnummer 769623-8166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sailor för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sailor för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 12 april 2022

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor