

Årsredovisning 2022

Brf Sailor

769623-8166



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SAILOR

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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
Liselott Östling	Ledamot
Christian Magnusson Karlsson	Ledamot
Josefine Tornborg	Ledamot
Lena Brodén	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 ordinarie revisor har Joakim Mattson, BoRevision AB, valts och Joakim Häll, BoRevision AB, har valts till revisorsuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 Luftfilterbyten i samtliga lägenheter
- 2022 Bygge av pergola
- 2022 Stamspolning
- 2022 Äppelträd planterades
- 2022 En trädgårdsgrupp bildades

Planerade underhåll

- Våren 2023 Byte av värmeväxlare
- Våren 2023 Framtagning av underhållsplan

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

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Wahlings Installationservice AB
Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har omförhandlat lånet med villkorsändring 221215 och har fått högre ränta, vilket följer rådande ränteläge. Styrelsen beslutat att höja amorteringen på lånet till 20.000 kr per år.

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet är sämre än föregående års och förändringen beror bl.a. på att föreningen har haft högre driftskostnader där det främst är kostnaderna för el, reparationer och underhåll som har ökat något.

I resultatet ingår avskrivningar vilket 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. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 20% fr.o.m. 1 februari 2023.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal tecknades under 2022. Föreningen har redan 2021 sagt upp avtalet med Comhem men eftersom avtalet gällde t.o.m. oktober 2022 p.g.a. uppsägningstid innebar det kostnader även under 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 901 951	1 909 686	1 902 212	2 197 944
Resultat efter fin. poster	-589 961	-482 053	-230 288	-15 442
Soliditet, %	76	76	76	76
Yttre fond	475 016	406 116	337 216	344 500
Taxeringsvärde	68 400 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Bostadsyta, kvm	2 756	2 756	2 756	2 756
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	617	617	617	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 423	8 528	8 689	8 778
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	0,88	0,98	1,00
Belåningsgrad, %	23,58	23,71	23,99	24,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	27 631 000	-	-	27 631 000
Upplåtelseavgifter	49 994 000	-	-	49 994 000
Fond, yttre underhåll	406 116	-	68 900	475 016
Balanserat resultat	-1 255 711	-482 053	-68 900	-1 806 664
Årets resultat	-482 053	482 053	-589 961	-589 961
Eget kapital	76 293 352	0	-589 961	75 703 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 806 664
Årets resultat	-589 961
Totalt	<u>-2 396 625</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-112 777
Balanseras i ny räkning	-2 352 748
	<u>-2 396 625</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 901 951	1 909 686
Rörelseintäkter		372	-6
Summa rörelseintäkter		1 902 323	1 909 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 348 665	-1 222 368
Övriga externa kostnader	7	-172 763	-170 074
Personalkostnader	8	-89 544	-89 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 440	-700 440
Summa rörelsekostnader		-2 311 412	-2 182 510
RÖRELSERESULTAT		-409 089	-272 829
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 872	-209 224
Summa finansiella poster		-180 872	-209 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-589 961	-482 053
ÅRETS RESULTAT		-589 961	-482 053

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	98 446 213	99 130 525
Maskiner, inventarier och installationer	10	174 168	132 796
Summa materiella anläggningstillgångar		98 620 381	99 263 321
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 620 381	99 263 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 354
Övriga fordringar		1 303	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 433	106 046
Summa kortfristiga fordringar		94 736	109 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		685 529	841 362
Summa kassa och bank		685 529	841 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		780 265	950 857
SUMMA TILLGÅNGAR		99 400 646	100 214 178

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 625 000	77 625 000
Fond för yttre underhåll		475 016	406 116
Summa bundet eget kapital		78 100 016	78 031 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 806 664	-1 255 711
Årets resultat		-589 961	-482 053
Summa fritt eget kapital		-2 396 625	-1 737 764
SUMMA EGET KAPITAL		75 703 391	76 293 352
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 935 900	16 256 700
Summa långfristiga skulder		6 935 900	16 256 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	16 276 700	7 245 700
Leverantörsskulder		147 339	88 650
Övriga kortfristiga skulder		1 317	3 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	336 000	326 465
Summa kortfristiga skulder		16 761 356	7 664 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 400 646	100 214 178

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	841 362	988 616
Resultat efter finansiella poster	-589 961	-482 053
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	700 440	700 440
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	110 479	218 387
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 759	9 476
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 229	69 584
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	191 467	297 447
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-57 500	0
Kassaflöde från investeringar	-57 500	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-289 800	-444 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-289 800	-444 700
Årets kassaflöde	-155 833	-147 253
Likvida medel vid årets slut	685 529	841 362

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 %
Inventarier	20 %

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	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	141 825	150 815
VA bostäder	49 234	47 070
Årsavgifter, bostäder	1 701 048	1 701 008
Övriga intäkter	10 216	10 787
Summa	1 902 323	1 909 680

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel	31 472	30 734
Snöskottning	79 451	65 811
Städning	69 565	64 037
Trädgårdsarbete	96 230	88 731
Övrigt	12 195	11 908
Summa	288 913	261 221

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Löpande reparationer	121 949	114 968
Underhåll	112 777	87 904
Summa	234 726	202 872

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	193 108	149 574
Sophämtning	76 743	79 635
Uppvärmning	204 494	215 312
Vatten	201 457	180 528
Summa	675 802	625 050

Not 6, Övriga driftkostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	26 686	22 219
Kabel-TV/Bredband	115 735	104 203
Övrigt	6 803	6 803
Summa	149 224	133 225

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	5 398	6 041
Ekonomisk förvaltning	74 725	72 893
Gemensamhetsanläggningar	53 017	53 017
IT-tjänster	1 074	1 864
Revisionsarvoden	16 625	16 250
Övriga förvaltningskostnader	21 925	20 009
Summa	172 763	170 074

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	18 544	21 428
Styrelsearvoden	71 000	68 200
Summa	89 544	89 628

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-5 474 475	-4 790 163
Årets avskrivning	-684 312	-684 312
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 158 787</u>	<u>-5 474 475</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>98 446 213</u></u>	<u><u>99 130 525</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 158 148	22 158 148
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	11 000 000
Summa	68 400 000	50 000 000

Not 10, Maskiner, inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	161 250	161 250
Inköp	57 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>218 750</u>	<u>161 250</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-28 454	-12 326
Avskrivningar	-16 128	-16 128
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-44 582</u>	<u>-28 454</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>174 168</u></u>	<u><u>132 796</u></u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	22 005	15 682
Förvaltning	19 234	18 206
Kabel-TV/Bredband	7 517	15 762
Vattenförbrukning	7 565	19 062
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 112	37 334
Summa	93 433	106 046

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-10-18	0,70 %	10 045 900	10 280 800
Nordea	2025-12-17	4,27 %	6 955 900	6 960 800
Nordea	2023-12-20	0,64 %	6 210 800	6 260 800
Summa			23 212 600	23 502 400
<i>Varav kortfristig del</i>			16 276 700	7 245 700

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 875	10 875
El	14 991	31 391
Förutbetalda avgifter/hyror	153 779	153 704
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	87 876	84 196
Uppvärmning	43 266	29 997
Utgiftsräntor	19 784	14 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 429	2 063
Summa	336 000	326 465

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa	27 000 000	27 000 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Tzafrir Elkin
Ordförande

Liselott Östling
Ledamot

Christian Magnusson Karlsson
Ledamot

Josefine Tornborg
Ledamot

Lena Brodén
Ledamot

Pär Alm
Ledamot

Åke Borg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

BoRevision
Joakim Mattson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6435a8ea5364fe39beffe2a3

Finalized at: 2023-04-14 16:44:03 CEST

Title: Brf Sailor, 769623-8166 - årsredovisning 2022.pdf

Digest: hd0kjcpMdPmAC5L1xK8SleN/ZDjP0hYe03ocGp73kBg=-2

Initiated by: Tzafir Elkin (tzafielkin@gmail.com) via Brf Sailor 769623-8166

Signees:

- Joakim Mattsson signed at 2023-04-14 16:44:02 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)
- Åke Borg signed at 2023-04-13 14:09:25 CEST with Swedish BankID (19410811-XXXX)
- Pär Anders Alm signed at 2023-04-12 15:52:03 CEST with Swedish BankID (19741128-XXXX)
- Lena Brodén signed at 2023-04-11 21:24:42 CEST with Swedish BankID (19491214-XXXX)
- Josefine Tornborg signed at 2023-04-11 21:32:08 CEST with Swedish BankID (19931021-XXXX)
- Christian Magnusson Karlsson signed at 2023-04-11 21:50:24 CEST with Swedish BankID (19880525-XXXX)
- Tzafir Shimshon Elkin signed at 2023-04-11 21:13:37 CEST with Swedish BankID (19710920-XXXX)
- Liselott Östling signed at 2023-04-12 08:17:40 CEST with Swedish BankID (19740605-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sailor, org.nr. 769623-8166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sailor 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2022 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 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Gustavsberg

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-04-14 14:45:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>