

Årsredovisning 2019



Brf Sjöviksparken

Org nr 769611-8665

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöviksparken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2005-06-13.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-26.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 84 bostadsrätter samt källarvåning (trapphus nio-elva). Den totala boytan är ca 6 223 kvm. I fastigheten finns 40 parkeringsplatser i ett gemensamt källargarage som delas med tre andra föreningar samt nio parkeringsplatser på en gemensam gård.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
33 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal på bottenvåningen för uthyrning till medlemmarna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Årstaberget 6 (Brf Sjövikshöjden), Årstaberget 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstaberget 5 (Brf Sjöviksberget) som omfattar garage, markplanering, gård, angöringsväg och miljöstuga respektive ledningar för spill- och dagvatten. Anläggningarna förvaltas genom en samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende spårvägstunnel, avlopp (dagvatten) samt berggrum. Fastigheten har ett servitut till förmån för fastigheten avseende vattenledning. *12*

Fastighetsavgift/fastighetsska

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som år 2019 uppgår till 115,7 tkr. Fastighetsskatt för garage uppgår till 33,6 tkr vilket är 1 % av taxeringsvärde för garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 176 356 tkr, varav byggnadsvärde är 109 356 tkr och markvärde 67 000 tkr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning med Allgranth Fastighets AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt föreningens stadgar med minst 55 kr/kvm. Styrelsens förslag till fondavsättningen för år 2019 uppgår till 342 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Österblom ordförande
Hans Rydberg
Magne Hansen
Dragan Romcevic
Victor Matinlassi

Suppleanter:

Anna Rebecka Salomonsson
Christian Sunesson
Mattias Folke
Annelie Karlsson (avgått under perioden)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

2

Revisorer

Matz Ekman ordinarie revisor
BDO Mälardalen AB suppleant

Valberedning

Alesander-Reza Niawik sammankallande
Per Nordström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Avgifterna lämnades oförändrade under 2019.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och likvida medel ökade med cirka 740 tkr vid årets slut.

Föreningens fastighet


Sex laddningsstolpar för elbilar har installerats i garaget. Föreningen ansökte och beviljades bidrag från Klimatklivet för investeringen. I dagsläget används två laddstolpar. Efter några månader med viss instabilitet har leverantören rättat till problemmet och användarna kan ladda bilarna utan att laddningen avbryts utan förvarning.

Rengöring av ventilationssystem genomfördes i februari 2019 vilket var anmärkning vid den tidigare genomförda OVK. En del justeringar utfördes också och arbetet kommer att fortsätta 2020.

Det har framkommit klagomål på hög ljudnivå från ventilationen. Arbetet pågår med att ta fram ett åtgärdsförslag.

Styrelsen valde att skjuta på åtgärden ”rengöring av panel och balkongräcken på balkongerna” enligt underhållsplanen till år 2020-21. I Underhållsplanen ligger flera aktiviteter under åren 2021-2026 och kommande styrelse kommer att göra åtgärdsplan för dessa.

Övriga händelser

Vår- och höststädning utfördes i vanlig ordning med efterföljande korvgrillning. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 141 (140) medlemmar. Under året har 8 (10) överlåtelser skett. Ingen medlem ha beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 292	5 339	5 487	5 459
Resultat efter finansiella poster	-75	-86	-9	-446
Årets resultat exkl avskrivningar	1 803	1 767	1 845	1 409
Soliditet (%)	69,15	68,85	68,52	68,19
Skuldränta (%)	1,35	1,60	1,97	2,48
Fastighetslån/kvm	10 570	10 757	10 935	11 118
Årsavgifter/kvm	758	766	790	790

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 248 000	47 496 000	2 116 462	-2 312 258	-86 408	150 461 796
Disposition av föregående års resultat			342 265	-428 673	86 408	0
Årets resultat					-75 353	-75 353
Belopp vid årets utgång	103 248 000	47 496 000	2 458 727	-2 740 931	-75 353	150 386 443

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 740 931
årets förlust	-75 353
	-2 816 284

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	342 265
i ny räkning överföres	-3 158 549
	-2 816 284

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

R

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 292 332	5 338 888
Övriga rörelseintäkter		49 513	114 987
Summa rörelseintäkter		5 341 845	5 453 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 107 945	-2 100 016
Övriga externa kostnader	4	-361 100	-329 897
Personalkostnader	5	-165 186	-174 740
Avskrivningar	6, 7	-1 878 353	-1 853 826
Summa rörelsekostnader		-4 512 584	-4 458 479
Rörelseresultat		829 261	995 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		303	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-904 917	-1 081 804
Summa finansiella poster		-904 614	-1 081 804
Resultat efter finansiella poster		-75 353	-86 408
Årets resultat		-75 353	-86 408

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	212 575 191	214 429 017
Inventarier, verktyg och installationer	7	98 108	0
Summa materiella anläggningstillgångar		212 673 299	214 429 017

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		212 720 799	214 476 517

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	4 551 321	3 851 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	202 991	208 352
Summa kortfristiga fordringar		4 754 312	4 059 713

Kassa och bank

Kassa och bank		70	1 000
Summa kassa och bank		70	1 000
Summa omsättningstillgångar		4 754 382	4 060 713

SUMMA TILLGÅNGAR

217 475 181

218 537 230

2

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

150 744 000

150 744 000

Fond för yttre underhåll

2 458 727

2 116 462

Summa bundet eget kapital

153 202 727

152 860 462

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 740 931

-2 312 258

Årets resultat

-75 353

-86 408

Summa fritt eget kapital

-2 816 284

-2 398 666

Summa eget kapital

150 386 443

150 461 796

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

65 618 395

66 869 898

Summa långfristiga skulder

65 618 395

66 869 898

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

159 752

68 000

Leverantörsskulder

307 746

153 299

Skatteskulder

282 836

265 368

Övriga skulder

0

1 043

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

720 009

717 826

Summa kortfristiga skulder

1 470 343

1 205 536

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

217 475 181

218 537 230

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-75 353	-86 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 878 353	1 853 826
Förändring skatteskuld/fordran		17 468	59 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 820 468	1 827 142
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		47 893	-54 260
Förändring av leverantörsskulder		154 447	-54 474
Förändring av kortfristiga skulder		92 892	22 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 115 700	1 740 798
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-122 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-122 635	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 251 503	-1 113 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 251 503	-1 113 876
Årets kassaflöde		741 562	626 922
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 751 089	3 124 167
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 492 651	3 751 089

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	4 718 112	4 767 288
Hyror garage och p-platser	546 020	543 800
Hyror övriga objekt	28 200	27 800
	5 292 332	5 338 888

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	156 599	200 704
Trädgårdsskötsel	7 952	7 508
Städkostnader	21 504	1 476
Hyra av entrémattor	12 071	11 432
Hisskostnader	49 571	57 632
Besiktningkostnader	0	1 130
Inköp av parkeringstjänster	0	2 131
Gemensamhetsanläggning	273 760	273 760
Reparationer	77 083	25 113
Planerat underhåll	154 465	252 230
Fastighetsel	121 796	120 128
Uppvärmning	649 905	623 084
Vatten och avlopp	132 889	130 547
Avfallshantering	122 528	104 384
Försäkringskostnader	79 398	84 115
Kabel-tv	42 718	81 184
Bredband	161 257	119 264
Förbrukningsinventarier	40 694	2 787
Förbrukningsmaterial	3 754	1 407
	2 107 944	2 100 016

2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	149 228	134 280
Hemsida	4 520	4 197
Porto	6 565	5 251
Föreningsgemensamma kostnader	8 470	8 000
Revisionsarvode inkl konsultationer	33 688	32 000
Ekonomisk förvaltning	130 990	123 116
Bankkostnader	3 500	2 340
Medlems-/föreningsavgifter	6 840	6 710
Övriga poster	17 299	14 003
	361 100	329 897

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Styrelsearvode	116 584	123 326
Arvode valberedning	11 624	11 376
Sociala avgifter	36 978	40 038
	165 186	174 740

Not 6 Byggnader och mark

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 244 000	227 244 000
Investeringsmoms	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 744 000	224 744 000
Ingående avskrivningar	-10 314 983	-8 461 157
Årets avskrivningar	-1 853 826	-1 853 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 168 809	-10 314 983
Utgående redovisat värde	212 575 191	214 429 017

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Laddstationer elbilar	122 635	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 635	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-24 527	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 527	0
Utgående redovisat värde	98 108	0

12

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
25 aktier i Fastum AB, org nr 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	58 741	101 272
Avräkningskonto förvaltare	4 492 580	3 750 089
	4 551 321	3 851 361

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	20 004	19 386
Kabel-TV och bredband	50 312	50 341
Ekonomisk förvaltning	31 187	37 701
Samfällighetsavgift	68 440	68 440
Fastighetsskötsel	25 368	24 992
Medlemsavgift	6 970	6 840
Hemsida	710	652
	202 991	208 352

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,32	2022-06-01	11 795 497	11 915 249
Stadshypotek	0,94	2023-06-01	9 600 000	10 600 000
Stadshypotek	1,60	2020-06-30	17 434 650	17 474 650
SEB	0,80	2024-07-28	13 365 000	13 365 000
Nordea	1,30	2021-06-16	13 583 000	13 583 000
Korfristig del av lån			-159 752	-68 000
			65 618 395	66 869 899

Föfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år - kronor 639 tkr.
Föfaller till betalning senare än 5 år - kronor 64 979 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

2

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	46 491	61 907
Styrelsearvode	75 000	74 667
Sociala avgifter	27 000	26 916
Revisionsarvode	31 000	30 000
Arvode valberedning	11 000	11 000
Elkostnader	8 475	10 662
Värmekostnader	82 618	82 780
Avfallshantering	16 329	5 817
Vatten och avlopp	22 199	0
Förutbetalda avgifter och hyror	399 898	414 078
	720 010	717 827

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Justeringar av ventilationssystemet kommer att fortsätta under 2020.
Årsavgifterna lämnades oförändrade för år 2020.

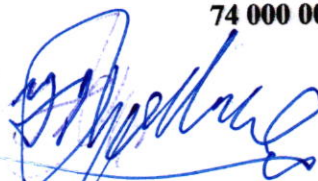
Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

STOCKHOLM 2020-04-07



Magnus Österblom
Ordförande



Hans Rydberg



Dragan Romcevic



Victor Matinlassi



Magné Hansen

Min revisionsberättelse har lämnats 14 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor
BDO

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sjöviksparken
org.nr 769611-8665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksparken för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 iverkliga 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöviksparken för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsd 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 revisionsd 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 14 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor