

Styrelsen för BRF Sjövikstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget (föreningen) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som äger bostadsrätt helt eller delvis kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig att snarast, och normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 7 juni 2010 fastigheten Marievik 34 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 1 mars 2011. Föreningen tecknade ett avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus, ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 98 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 6 748 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om cirka 334 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 63 (17 fasta och 46 dubbelutnyttjade) parkeringsplatser i garage i två plan. Fastigheten är fullvardedesforsakrad hos Trygg Hansa.

### Gemensamhetsanläggningar (GA) som involverar Sjövikstorget

#### GA9 Garage

Gemensamhetsanläggningen omfattar garageanläggning i två plan, med tillhörande tekniska installationer, såsom ventilation, brandlarm, sprinkler, portar, dagvattenpumpar, kamerautrustning mm. Delägare är närliggande föreningar brf. Sjövikstorget, Entréhuset, Sjövikskajen, Sjöviksbryggan samt AMF-fastighet. Styrelsen för GA 9 ansvarar för underhåll och reparationer av garaget.

Brf Sjövikstorget har under året 2020, genom att vara representerad i styrelsen GA9, varit direkt delaktig i driften av GA9 gemensamhetsanläggning.

#### GA4 Buteljgatan samt del av Marieviksgatan

Gemensamhetsanläggningen omfattar hela Buteljgatan samt del av Marieviksgatan. Här ingår gator, kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar och belysningsanordningar. Delägare är närliggande föreningar brf. Sjövikstorget, Entréhuset, Sjövikskajen, Sjöviksbryggan samt AMF-fastighet.

Brf Sjövikstorget har under året 2020, genom att vara representerad i styrelsen GA4, varit direkt delaktig i driften av GA4 gemensamhetsanläggning.

#### GA10 Karaffgatan

Gemensamhetsanläggningen omfattar gator inklusive underliggande brokonstruktion och ledningar. Delägare är Brf Sjövikstorget, Brf Sjövikskajen och Brf Sjöviksbryggan. Driften av GA 10 sker i form av delägarförvaltning och ej i form av GA10 samfällighetsförening.

2

#### GA8 Innergård, Tvättstuga, Lokal m.m.

Gemensamhetsanläggningen omfattar Brf Sjövikstorgets och Brf Sjöviksbryggans gemensamma och samägda: innergård; tvättstuga; övernattnings- och gemensamhetslokal med tillhörande WC/Dusch; två cykelrum samt ett gemensamt förråd.

Under året 2020 har de två gemensamma städdagar vart inställa på grund av Covid-19. Under 2020 har skötseln av växter utförts av entreprenör. Ytterligare cykelställ har installerats i cykelrummen.

Brf Sjövikstorgets och Sjöviksbryggans styrelser har under 2020 bildat en juridisk samfällighet GA8. Vilket innebär att GA8 nu har en egen styrelse, budget och stämma.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- En fasadundersökning har genomförts utan anmärkning.
- Avgiften har sänkts med 5% från januari 2021.
- Beslut om ett nytt låssystem för våra entrédörrar. Porttelefon och koder kommer att ersättas med tagg.
- Ett av lånen har omförhandlats hos Handelsbanken till en väsentligt lägre ränta.
- Föreningens underhållsplan har uppdaterats till 2026.
- Föreningens hemsida är uppdaterad och förbättrad.
- Ett projekt har genomförts för översyn av energiförbrukningen eftersom vår förbrukning har ökat jämfört med 2014. Detta är ett pågående projekt.
- Föreningen har genomfört en Obligatorisk Ventilations-Kontroll, OVK. Efter vissa åtgärder är OVK:n godkänd.
- I samband med det årliga luftfilterbytet har samtliga lägenheter i föreningen fått nya filter.
- Hyresavtalet med restaurang Kato är omförhandlat och förlängt med ytterligare fem år.
- En ombyggnad har skett av lägenheternas ventilationssystem för en säkrare drift.
- En ventilation har installerats i omklädningsrummet hos restaurang Primo Ciao Ciao.
- På grund av Covid -19 har båda för restaurangerna fått en hyresrabatt. En del av rabatten har ersatts med statsbidrag.

#### **Förvaltning**

##### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Bygg och Konsult LTD om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetskötsel och fastighetsjour. Avtalet började gälla från 1 oktober 2017.

##### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet började gälla från 1 januari 2015.

##### Parkeringsförvaltning

Förvaltning av föreningens parkeringsplatser har hanteras av Aimo-Park.

2

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Typ	Momspliktig	Yta	Löptid
Primo Ciao Ciao	Restaurang	Ja	209 m2	2022-09-30
Litani	Restaurang	Ja	125 m2	2026-02-01
Aimo-Park	Garage	Ja	63 platser	1 år / augusti

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt gällande uthyrning av lokaler och parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

### Föreningens ekonomi

Rörelseresultatet exklusive avskrivningar uppgick till 3 329 tkr (2 609).

I april 2015 meddelade Bokföringsnämnden att så kallad progressiv avskrivning inte är en godkänd metod för avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Detta innebär att styrelsen använder så kallad linjär avskrivning vilket innebär att föreningen går med redovisningsmässigt underskott på grund av höga avskrivningar. Trots detta kommer styrelsen inte signifikant behöva höja årsavgifterna i syfte att kompensera för de ökade avskrivningarna. Enligt Sveriges Bostadsrättscentrum kan en bostadsrättsförening redovisa underskott i flera år och t.o.m. en ansamlad förlust i det egna kapitalet utan att föreningen går i konkurs, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll.

Då styrelsen valt att amortera för att minska föreningens räntekänslighet och således säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt har likviditetsöverskottet använts till att amortera totalt 1 700 tkr 2020. Föreningens belåning, har tack vare amorteringstakten, minskat till 8314 kr/kvm (totalyta 9 454m<sup>2</sup>) yta per den sista december 2020. Total amortering 9 400 tkr sedan föreningen bildades. Belåningen per kvm när föreningen startade 9 308 kr/kvm.

Föreningen har vid årets slut 147 (148) medlemmar. Under året har 8 (20) medlemmar tillkommit och 9 (18) avgått samt 6 (12) bostadsrätter överlåtits.

Vid utgången av år 2020 hade föreningen en god likviditet med 2 139 (1 847 tkr) i kassan.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter föreningsstämman 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

Pontus Rosen	Ordförande
Tomas Lundgren	Ledamot
Lars Berglund	Ledamot
Bertil Metzger	Ledamot
Sarah Gannon	Suppleant
Hans-Erik Norman	Suppleant
Ida Lundin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under året genomfört elva (11) protokollförda styrelsesammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

2

**Revisorer**

BDO Mälardalen AB med huvudansvarig Matz Ekman  
Suppleant BDO Mälardalen AB

**Valberedning**

Saga Ekelin (sammankallande)  
Pontus Rosén

**Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 mars 2017.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

2

**Förändring av likvida medel**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 847 112</b>	<b>1 981 758</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	6 614 502	5 978 130
Finansiella intäkter	1 155	472
Minskning av kortfristiga fordringar	38 547	48 097
Ökning av kortfristiga skulder	0	74 617
	<b>6 654 204</b>	<b>6 101 316</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 285 990	3 369 217
Finansiella kostnader	1 047 331	1 231 745
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 800 000	1 635 000
Minskning av kortfristiga skulder	229 129	0
	<b>6 362 450</b>	<b>6 235 962</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 138 866</b>	<b>1 847 112</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>291 754</b>	<b>-134 646</b>

2

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	6 424	5 886	6 291	6 141	6 100
Resultat efter finansiella poster	-7	-912	-805	-654	-690
Soliditet (%)	78	78	78	78	77
Kassalikviditet (%)	6,90	67,16	88,40	0,00	0,00
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	626	626	626	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 624	11 898	12 141	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	11 076	11 337	11 568	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	40	46	45	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	51	63	65	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	30	28	29	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	148	174	228	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 748 kvm bostäder och 334 kvm lokaler vilket blir 7 082 kvm totalyta.

#### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>110 714 000</b>	<b>181 987 000</b>	<b>1 747 341</b>	<b>-6 494 747</b>	<b>-911 693</b>	<b>287 041 901</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			168 700	-168 700		0
Disposition av föregående års resultat:				-911 693	911 693	0
Årets resultat:					-6 997	-6 997
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>110 714 000</b>	<b>181 987 000</b>	<b>1 916 041</b>	<b>-7 575 140</b>	<b>-6 997</b>	<b>287 034 904</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-7 575 140
Årets resultat	-6 997
	<b>-7 582 137</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	168 700
I ny räkning överföres	-7 750 837
	<b>-7 582 137</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		6 424 426	5 885 690
Övriga rörelseintäkter		190 077	92 440
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 614 503</b>	<b>5 978 130</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>3</b>		
Driftkostnader		-3 095 731	-3 060 856
Övriga externa kostnader		-63 634	-183 727
Personalkostnader	<b>4</b>	-126 626	-124 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 289 333	-2 289 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 575 324</b>	<b>-5 658 550</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 039 179</b>	<b>319 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 155	472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 331	-1 231 745
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 046 176</b>	<b>-1 231 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 997</b>	<b>-911 693</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 997</b>	<b>-911 693</b>

7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	364 412 612	366 701 945
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>364 412 612</b>	<b>366 701 945</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>364 412 612</b>	<b>366 701 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 293	81 548
Övriga fordringar		10 282	1 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 424	125 994
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 999</b>	<b>208 546</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 138 866	1 847 112
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 138 866</b>	<b>1 847 112</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 308 865</b>	<b>2 055 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>366 721 477</b>	<b>368 757 603</b>

2



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		292 701 000	292 701 000
Fond för yttre underhåll		1 916 041	1 747 341
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>294 617 041</b>	<b>294 448 341</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 575 140	-6 494 747
Årets resultat		-6 997	-911 693
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 582 137</b>	<b>-7 406 440</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>287 034 904</b>	<b>287 041 901</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	46 484 000	61 555 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 484 000</b>	<b>61 555 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		32 006 000	18 735 000
Leverantörsskulder		140 883	318 157
Skatteskulder		94 792	146 479
Övriga skulder		128 910	37 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		831 988	923 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 202 573</b>	<b>20 160 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>366 721 477</b>	<b>368 757 603</b>

2

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Till/ombyggnationer	24 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	4 224 324	4 224 324
Reduktion årsavgifter	0	-349 289
Hyror	1 892 480	1 641 334
Kabel-TV/Bredband	264 600	264 600
Värmeleveranser	43 022	104 721
	<b>6 424 426</b>	<b>5 885 690</b>

1

### Not 3 Rörelsekostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	-305 844	-183 891
Snöröjning	0	-23 390
Gemensamhetsanläggning	-173 312	-116 501
Städning	-114 542	-115 225
Mattvätt	-36 727	-39 809
Reparationer	-284 877	-251 021
Underhåll	-344 378	-348 442
Fastighetsel	-280 730	-322 746
Fjärrvärme	-360 420	-442 778
Vatten och avlopp	-210 963	-200 928
Sophämtning/renhållning	-118 578	-115 153
Fastighetsförsäkringar	-102 000	-86 058
Bredband/Kabel-TV	-253 786	-274 933
Förvaltningsarvode	-172 135	-164 931
Fastighetsskatt	-211 912	-209 364
Övriga driftkostnader	-123 671	-165 686
Övriga externa kostnader	-33 476	-162 690
Personalkostnader	-126 626	-124 634
Revisionsarvoden inklusive konsultationer	-32 015	-21 038
Avskrivningar	-2 289 333	-2 289 333
	<b>-5 575 325</b>	<b>-5 658 551</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	-102 587	-98 401
Sociala kostnader	-24 039	-26 233
<b>Summa</b>	<b>-126 626</b>	<b>-124 634</b>

2

**Not 5 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	386 912 995	386 912 995
Erhållen utbetald investeringsmoms	-5 995 687	-5 995 687
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>380 917 308</b>	<b>380 917 308</b>
Ingående avskrivningar	-14 215 363	-11 926 030
Årets avskrivningar	-2 289 333	-2 289 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 504 696</b>	<b>-14 215 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>364 412 612</b>	<b>366 701 945</b>
Taxeringsvärden byggnader	140 600 000	140 600 000
Taxeringsvärden mark	89 594 000	89 594 000
	<b>230 194 000</b>	<b>230 194 000</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalnings- dag	Lånebelopp	Lånebelopp
			2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	0,61	2025-10-30	15 550 000	17 100 000
Stadshypotek	1,40	2021-12-30	16 856 000	16 856 000
Stadshypotek	1,30	2023-12-30	16 350 000	16 350 000
Stadshypotek	1,54	2022-10-30	14 784 000	14 784 000
SEB	0,79	2021-10-28	14 950 000	15 200 000
			<b>78 490 000</b>	<b>80 290 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-450 000	-1 635 000

Långfristig skuld till kreditinstitut beräknas om 5 år vara 76 240 tkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	83 000 000	88 000 000
Varav obelånade	0	0
	<b>83 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

2

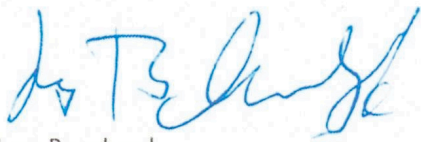
Stockholm 2021 - 05-04



Pontus Rosén  
Ordförande



Tomas Lundgren  
Ledamot



Lars Berglund  
Ledamot



Bertil Metzger  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-11  
BDO Mälardalen AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget,  
org.nr 769620-3327

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 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 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Stockholm den 11 maj 2021

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor