

Styrelsen för BRF Sjövikstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 bostadsrättslagenheter, total boarea ca 6 748 m², och två lokaler med en total lokalarea om cirka 334 m². Föreningen disponerar över 63 (17 fasta och 46 dubbelutnyttjade) parkeringsplatser i garage i två plan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 Brf:er (Sjövikstorget, Entréhuset, Sjövikskajen, Sjöviksbryggan) samt AMF.

Sjövikstorget har under året 2018, genom att vara representerad i styrelsen för samfällighetsföreningen, varit direkt delaktig i driften av gemensamhetsanläggningen.

GA9 stämman beslutade under 2017 att städningen av garaget genomförs tre ggr per år. Styrelsen i Brf Sjövikstorget har sedan 2016 insyn i Q-Parks kölista och ansvarar för hanteringen av densamma på förkommen anledning.

GA4 Buteljgatan samt del av Marieviksgatan

Gemensamhetsanläggningen omfattar hela Buteljgatan samt del av Marieviksgatan. Här ingår gator, kommunikationsytor, planteringar, dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar och belysningsanordningar. Delägare är Brf:er (Sjövikstorget, Entréhuset, Sjövikskajen, Sjöviksbryggan) samt AMF.

R

Sjövikstorget har under året 2018, genom att vara representerad i styrelsen för samfällighetsföreningen, varit direkt delaktig i driften av gemensamhetsanläggningen.

GA4 beslutade under 2017 att Marieviksgatan ska få parkeringsavgifter. Under 2018 har parkeringsautomater installerats och avgifter tas ut.

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 samfällighetsförening.

GA10 beslutade under 2017 att Karaffgatan ska få parkeringsavgifter. Under 2018 har parkeringsautomater installerats och avgifter tas ut.

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 2018 har två gemensamma städdagar samt en trädgårdsdag genomförts. Under 2018 har skötseln av växter lagts ut på entreprenad.

Brf Sjövikstorgets och Sjöviksbryggans styrelser har under 2017 kommit överens om uppsättning av grindar runt innergården och har i budgeten för 2018 avsatt finansiering för detta. Montering av grindar har genomförts 2018 och 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större projekt genomförda av styrelsen

Under våren 2018 genomfördes trapphusprojekt i syfte att skapa en ljusare och trevligare miljö för de boende. Trapphusprojektet etapp 1, innebar ommålning av plan 1, ny belysning och nya fastighetsboxar.

Etapp 2 i trapphusprojektet har påbörjats under 2018 och kommer att slutföras under 2019. Etapp 2 avser ny golvbeläggning på plan -1, samt ny golvbeläggning i gångarna ut i garaget.

Övriga aktiviteter genomförda av styrelsen

Fastighetens 10-åriga underhålls- och ekonomiska plan har uppdaterats och offentliggjorts på föreningens hemsida.

Omförhandling av långfristiga lån med reducering av räntekostnader.

I samband med det årliga luftfilterbytet har samtliga lägenheter i föreningen fått nya filter.

Under 2016 godkände styrelsen en ombyggnation av Litanis lokal. En förutsättning för godkännandet av ombyggnationen av lokalen och ändring av inriktningen var att den inte skulle påverka de boende negativt. Problem förkommer dock med matos/lukt i vissa lägenheter. Styrelsen har därför kontakt med en kökskonsult för att åtgärda problemen med matos/lukt.

Föreningen har under året verksamhetsåret utökat städningen i föreningens lokaler.

1

Föreningen beställde separat hämtning av matavfall efter en motion på från stämman april 2018. Tömning av kärnen fungerade inte trots flertalet påstötningar från styrelsen. Utebliven hämtning orsakade en dålig miljö i soprummet, dåliglukt, flugor och överfyllda kärn. Efter tre månader avbröt vi hantering av separata matavfall.

Medlemsinformation

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Bygg och Konsult LTD om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstadning, hisservice, och kallsortering. 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

Föreningens avtal med Mobil Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser har under 2016 övergått till Q-Park.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Typ	Momspliktig	Yta	Löptid
Primo Ciao Ciao	Restaurang	Ja	209 m2	2021-07-01
Litani	Restaurang	Ja	125 m2	2021-01-31
Q-Park	Garage	Ja	63 platser	1 år / augusti

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

Föreningens ekonomi

Rörelseresultatet exklusive avskrivningar för 2018 uppgick till 3 105 tkr (3 450). Det försämrade rörelseresultatet på -345 tkr jämfört med föregående år är drivet av trapphusprojektet 372 tkr. Bruttoresultatet (resultat före skatt) före avskrivningar uppgick till 1 484 tkr (1 636), d.v.s. -152 tkr sämre än föregående år, där omförhandling av långfristiga lån med reducering av räntekostnader samt en hög amorteringstakt bidragit positivt till resultatet +194 tkr under året.

På grund av uppdaterade avskrivningsregler från Bokföringsnämnden 2015, använder styrelsen så kallad linjär avskrivning vilket innebär att föreningen går med redovisningsmässigt underskott på grund av höga avskrivningar. 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.

R

Den som är medlem i en bostadsrättsförening med god likviditet behöver alltså inte vara rädd för att föreningens styrelse på grund av lag skulle vara tvungen att chockhöja årsavgifterna i syfte att täcka en redovisningsmässig förlust. Under året hade föreningen ett likviditetsöverskott före amorteringar och avsättning till framtida underhåll (det s.k. underhålls- och amorteringsutrymmet) på 1 484 tkr.

Föreningens skulder är en indirekt bostadsskuld för ägarna till föreningens bostadsrätter. Vid en räntehöjning ökar till exempel föreningens ränteutgifter. Det innebär att föreningar med hög skuldsättning över tiden kan behöva höja avgiften för medlemmarna. Detta är den främsta anledningen till att styrelsen bl.a. valt att fokusera på amorteringen för att minska föreningens räntekänslighet. Årets likviditetsöverskott har därför använts till att amortera 930 tkr löpande under 2018, vilket motsvarar 1,1 procent av föreningens totala belåning. Föreningens belåning, har tack vare amorteringstakten, minskat till 11 401 kr/kvm (totalyta 7 082 m²) boyta per den sista december 2018.

Vid utgången av år 2018 hade föreningen en mycket god likviditet med ca 2 000 tkr i kassan. På grund av föreningens mycket goda likviditetssituation har styrelsen fattat beslut om att göra en extra amortering under 2019 för att ytterligare minska föreningens belåning. Dock skall storleken på amorteringen utredas.

Under 2018 har styrelsen uppdaterat den långsiktiga ekonomiska planen för föreningen där prognosperioden sträcker sig till och med år 2026. I känslighetsanalysen av den ekonomiska planen antar styrelsen att inflationen ligger på 1 procent och att den 5-åriga boräntan stiger från dagens nivå på cirka 2,3 procent till cirka 5,6 procent i slutet av prognosperioden. Resultatet av denna känslighetsanalys visar att föreningen inte behöver höja avgifterna under hela prognosperioden och att styrelsen ändå klarar av sina två uppsatta huvudsakliga långsiktiga målsättningar:

1. Att i största möjliga mån säkerställa att föreningens fastighet alltid är modern, trygg och säker
2. Att få ned belåningen ytterligare och därmed säkra lägre räntekostnader även vid betydligt högre räntenivåer än dagens

Föreningen har vid årets slut 146 (144) medlemmar. Under året har 20 (12) medlemmar tillkommit och 18 (15) avgått samt 12 (10) bostadsrätter överlåtits.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.



Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter föreningsstämman 7 maj 2018 haft följande sammansättning:

Mattias Bolik	Ordförande
Tomas Lundgren	Ledamot
Lars Berglund	Ledamot
Jakob Knejp	Ledamot
Filip Viira	Ledamot
Hans-Erik Norman	Suppleant
Bertil Metzger	Suppleant
Sarah Gannon	Suppleant
Elin Ljungberg	Suppleant

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Matz Ekman, BDO Mälardalen AB

Valberedning

Saga Ekelin (sammankallande)

Pontus Rosén

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 februari 2019.



Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	1 152 537	925 040
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 348 687	6 199 803
Finansiella intäkter	41	69
Ökning av kortfristiga skulder	312 346	34 410
	6 661 073	6 234 012
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-3 243 403	-2 749 475
Finansiella kostnader	-1 621 006	-1 814 783
Ökning av kortfristiga fordringar	-37 444	-58 255
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-930 000	-1 384 000
	-5 831 853	-6 006 513
Likvida medel vid årets slut	1 981 757	1 152 537
Årets förändring av likvida medel	829 221	227 496

R

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	6 291	6 141	6 100	6 100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-805	-654	-690	-1 174
Soliditet (%)	78	78	77	77
Kassalikviditet (%)	88,40	0,00	0,00	0,00
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	626	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	12 141	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	11 568	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	45	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	65	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	29	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	228	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 748 kvm bostäder och 334 kvm lokaler vilket blir 7082 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	110 714 000	181 987 000	1 409 941	-4 698 612	-653 720	288 758 609
Avsättning till yttre underhållsfond:			168 700	-168 700		0
Disposition av föregående års resultat:				-653 720	653 720	0
Årets resultat:					-805 015	-805 015
Belopp vid årets utgång	110 714 000	181 987 000	1 578 641	-5 521 032	-805 015	287 953 594

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-5 521 032
Årets resultat	-805 015
	-6 326 047

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	168 700
I ny räkning överföres	-6 494 747
	-6 326 047

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 290 529	6 141 452
Övriga rörelseintäkter		58 158	58 350
Summa rörelseintäkter		6 348 687	6 199 802
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-3 058 602	-2 567 813
Övriga externa kostnader		-31 372	-26 509
Personalkostnader	4	-153 429	-155 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 289 334	-2 289 333
Summa rörelsekostnader		-5 532 737	-5 038 808
Rörelseresultat		815 950	1 160 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 621 006	-1 814 783
Summa finansiella poster		-1 620 965	-1 814 714
Resultat efter finansiella poster		-805 015	-653 720
Årets resultat		-805 015	-653 720

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	368 991 278	371 280 612
Summa materiella anläggningstillgångar		368 991 278	371 280 612
Summa anläggningstillgångar		368 991 278	371 280 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		823	9 768
Övriga fordringar		70 006	70 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 814	139 426
Summa kortfristiga fordringar		256 643	219 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 981 757	1 152 537
Summa kassa och bank		1 981 757	1 152 537
Summa omsättningstillgångar		2 238 400	1 371 737
SUMMA TILLGÅNGAR		371 229 678	372 652 349

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		292 701 000	292 701 000
Fond för yttre underhåll		1 578 641	1 409 941
Summa bundet eget kapital		294 279 641	294 110 941
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 521 032	-4 698 613
Årets resultat		-805 015	-653 720
Summa fritt eget kapital		-6 326 047	-5 352 333
Summa eget kapital		287 953 594	288 758 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	80 745 000	81 675 000
Summa långfristiga skulder		80 745 000	81 675 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 180 000	1 180 000
Leverantörsskulder		202 104	195 343
Skatteskulder		125 149	64 685
Övriga skulder		24 090	18 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		999 741	760 193
Summa kortfristiga skulder		2 531 084	2 218 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 229 678	372 652 349

2

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	4 224 324	4 224 324
Hyror	1 683 195	1 536 461
Kabel-TV/Bredband	264 600	264 600
Värmeleveranser	105 892	107 108
Överlåtelseavgifter	12 518	8 960
Övriga rörelseintäkter (inklusive pantsättningsavgifter)	58 158	58 350
	6 348 687	6 199 803

Not 3 Rörelsekostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	-231 309	-171 139
Snöröjning	-21 331	-21 106
Gemensamhetsanläggning	-168 681	-145 000
Städning	-75 149	-78 292
Mattvätt	-35 087	-48 587
Reparationer	-95 187	-127 894
Underhåll	-425 571	-9 693
Fastighetsel	-318 659	-307 298
Fjärrvärme	-463 216	-382 731
Vatten och avlopp	-203 449	-261 853
Sophämtning/renhållning	-128 943	-116 084
Fastighetsförsäkringar	-74 477	-62 812
Bredband/Kabel-TV	-254 151	-234 783
Förvaltningsarvode	-161 693	-281 697
Fastighetskatt	-123 464	-122 435
Övriga driftkostnader	-189 610	-161 461
Övriga externa kostnader	-119 997	-61 457
Personalkostnader	-153 429	-155 153
Avskrivningar	-2 289 334	-2 289 333
	-5 532 737	-5 038 808

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-96 961	-97 813
Sociala kostnader	-25 840	-25 561
Revisionsarvode	-30 629	-31 779
Summa	-153 430	-155 153

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	386 912 995	386 912 995
Erhållen utbetald investeringsmoms	-5 995 687	-5 995 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 917 308	380 917 308
Ingående avskrivningar	-9 636 696	-7 347 363
Årets avskrivningar	-2 289 334	-2 289 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 926 030	-9 636 696
Utgående redovisat värde	368 991 278	371 280 612
Taxeringsvärden byggnader	125 800 000	125 800 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	67 000 000
	192 800 000	192 800 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,79	2019-10-30	16 835 000	17 015 000
Stadshypotek	1,65	2020-10-30	17 100 000	17 100 000
Stadshypotek	1,40	2021-12-30	16 856 000	16 856 000
Stadshypotek	1,30	2023-12-30	16 350 000	17 100 000
Stadshypotek	1,54	2022-10-30	14 784 000	14 784 000
Avgår kortfristig del			-1 180 000	-1 180 000
			80 745 000	81 675 000

Förväntad amortering kommande 5 år: 5.900.000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 75.775.000 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
Varav obelånade	0	0
	88 000 000	88 000 000

2

Stockholm 2019-04-09



Mattias Bolik



Tomas Lundgren



Lars Berglund



Filip Viira

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget
org.nr 769620-3327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikstorget för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

2

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 Sjövikstorget för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018 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 revisorsd 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 revisionsd 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 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 överträdelse 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 25 april 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor