

Årsredovisning
för
Brf Sjöviksparken

769611-8665

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31_{1/2}

Styrelsen för Brf Sjöviksparken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs den 26 april 2018 på årsstämman.

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 6223 kvm. I fastigheten finns också 40 st. parkeringsplatser i gemensamt källargarage med tre andra föreningar och nio platser på gemensam gård.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal på bottenvåningen som medlemmarna kan hyra.

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 bergrum. Fastigheten har ett servitut till förmån för fastigheten avseende vattenledning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift om 1337 kr per lägenhet för år 2018.

För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 143 130 000 kr, varav byggnadsvärdet är 96 130 000 kr och markvärdet 47 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram t.om. 2019-12-31.

12

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Allgranth Fastighets AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 13 juni 2005.

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 framtagen underhållsplan.

Årsavgifterna uppgick till 790 kr/kvm per den 1 januari men sänktes med 4 % fr.o.m. den 1 april 2018 enligt styrelsens beslut. Beräknat för året 2018 uppgick årsavgifterna till 766 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 55 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll för fastigheten.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Österblom

Ordförande

Hans Rydberg

Robert Böhmfeld

Dragan Romcevic

Victor Matinlassi

Suppleanter:

Christian Sunesson

Anna Rebecka Salomonsson

Christina Skoglund

Magne Hansen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Matz Ekman

Ordinarie

BDO Mälardalen AB

Suppleant

Valberedning

Alesander-Reza Niawik

Sammankallande

Per Nordström

Tommy Strid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari utbyttes knappsatser/portlås i hus nr 10 (nr 8 och 12 i oktober 2016).

I februari monterades "rörelselampor" på samtliga tre byggnader mot skogen för att lysa upp och förhindra inbrott.

I februari genomfördes en cykelrensning

I mars inköptes ny dammsugare till gästlägenheten samt "temperaturloggar" för att mäta lägenhetstemperatur efter klagomål.

I mars placerades nya miljöavfallskärl i miljöstugan och styrelsen delade ut avfallspåsar.

I april genomfördes stamspolning i samtliga lägenheter

I april godkändes nya föreningsstadgar i samband med årsstämma

I maj och oktober anordnades städdagar tillsammans med samfälligheten.

I maj genomfördes årligt filterbyte i medlemslägenheterna

I maj gick styrelsen ut med information gällande GDPR och upprättade en policy

I maj köptes entrékvastar in i enlighet med beslut på årsstämma.

I juni infördes digitalt kodlås till gästlägenheten

I juli genomfördes en extra amortering om 1 MSEK vid omläggning av lån.

I september genomfördes OVK-besiktning samt energideklaration.

I oktober bytes det "stora torkskåpet" ut mot ett nytt.

I november inhandlades nya glas, tallrikar etc. till gästlägenheten för att ersätta sådant som gått sönder.

I november beslutade styrelsen att följa samfällighetens rekommendation gällande leverantör av nya elbilsplatser.

Föreningen ansökte och beviljades investeringsbidrag från "Klimatklivet".

I december beställdes nya entrétavlor

Styrelsen valde att skjuta på punkten "rengöring av panel och balkongräcken på balkongerna" enligt underhållsplanen till år 2019.

R

Förändring av likvida medel	2018	2017
Årsavgifter	4 767 288	4 914 816
Hyror och övriga intäkter	686 587	620 871
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 686 457	-3 690 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 767 418	1 844 800
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-26 620	56 308
Årets amorteringar	-1 113 876	-1 134 846
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmar	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	626 922	766 262
Likvida medel vid årets början	3 124 167	2 357 905
Likvida medel vid årets slut	3 751 089	3 124 167

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 148(139) medlemmar. Under året har 19(13) medlemmar tillträtt samt 10(14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10(7) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 338,89	5 487,22	5 459,15	5 375,98
Resultat efter finansiella poster	-86,41	-9,03	-446,24	-610,44
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 767	1 845	1 409	1 243
Soliditet (%)	68,85	68,52	68,19	67,88
Skuldränta (%)	1,60	1,97	2,48	2,83
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 757,00	10 935,00	11 118,00	11 311,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	30,62	30,97	31,33	31,64

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

A

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 248 000	47 496 000	1 774 197	-1 960 967	-9 026	150 548 204
Disposition av föregående års resultat			342 265	-351 291	9 026	0
Årets resultat					-86 408	-86 408
Belopp vid årets utgång	103 248 000	47 496 000	2 116 462	-2 312 258	-86 408	150 461 796

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 312 258
årets förlust	-86 408
	-2 398 666
behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	342 265
	-2 740 931
	-2 398 666

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

2

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 338 888	5 487 216
Övriga rörelseintäkter		114 987	46 721
Summa rörelseintäkter		5 453 875	5 533 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 100 016	-1 851 852
Övriga externa kostnader	4	-329 897	-331 024
Personalkostnader	5	-174 740	-158 183
Avskrivningar		-1 853 826	-1 853 826
Summa rörelsekostnader		-4 458 479	-4 194 885
Rörelseresultat		995 396	1 339 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 081 804	-1 349 828
Summa finansiella poster		-1 081 804	-1 348 078
Resultat efter finansiella poster		-86 408	-9 026
Årets resultat		-86 408	-9 026

✓

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	214 429 017	216 282 843
Summa materiella anläggningstillgångar		214 429 017	216 282 843
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		214 476 517	216 330 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 851 361	3 169 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	208 352	208 716
Summa kortfristiga fordringar		4 059 713	3 378 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		4 060 713	3 379 531
SUMMA TILLGÅNGAR		218 537 230	219 709 874

R

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 744 000	150 744 000
Fond för yttre underhåll		2 116 462	1 774 197
Summa bundet eget kapital		152 860 462	152 518 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 312 258	-1 960 967
Årets resultat		-86 408	-9 026
Summa fritt eget kapital		-2 398 666	-1 969 993
Summa eget kapital		150 461 796	150 548 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	66 869 898	67 983 774
Summa långfristiga skulder		66 869 898	67 983 774
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	68 000	68 000
Leverantörsskulder		153 299	207 773
Skatteskulder		265 368	205 644
Övriga skulder		1 043	1 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	717 826	695 448
Summa kortfristiga skulder		1 205 536	1 177 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 537 230	219 709 874

2

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	4 767 288	4 914 816
P-plats och garage	543 800	544 800
Hysesintäkter övr. objekt ej moms	27 800	27 600
	5 338 888	5 487 216

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	200 704	163 918
Trädgårdsskötsel	7 508	8 327
Kostnader i samband med städdagar	1 476	2 890
Hyra av entrémattor	11 432	11 208
Hisskostnader	52 791	48 268
Besiktningkostnader	1 130	0
Inköp av parkeringstjänster	2 131	2 755
Gemensamhetsanläggning	273 760	273 760
Nycklar o lås	9 824	1 046
Reparationer	15 289	15 729
Hissreparationer	4 841	16 126
Planerat underhåll	252 230	134 154
Fastighetsel	120 128	101 964
Uppvärmning	623 084	608 128
Vatten och avlopp	130 547	135 289
Avfallshantering	104 384	90 778
Försäkringskostnader	84 115	101 011
Kabel-tv	81 184	198 651
Bredband	119 264	5 446
Försäkringsersättningar	0	-77 138
Förbrukningsinventarier	2 787	4 989
Förbrukningsmaterial	1 407	4 554
Öresutjämning		-1
	2 100 016	1 851 852

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Fastighetsskatt	21 300	21 300
Fastighetsavgift	112 980	109 788
Telefoni	0	2 242
Hemsida	4 197	3 975
Porto	5 251	5 236
Föreningsgemensamma kostnader	8 000	7 776
Revisionsarvode	32 000	31 781
Ekonomisk förvaltning	123 116	121 535
Bankkostnader	2 340	3 799
Konsultarvoden	6 125	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 710	6 710
Gåvor	0	1 000
Övriga poster	7 878	15 881
Öresutjämning	0	1
	329 897	331 024

Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Styrelsearvode	123 326	112 000
Arvode valberedning	11 376	11 199
Sociala avgifter	40 038	34 984
	174 740	158 183

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-8 461 157	-6 607 331
Årets avskrivningar	-1 853 826	-1 853 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 314 983	-8 461 157
Utgående redovisat värde	214 429 017	216 282 843

2

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	101 272	44 069
Andra kortfristiga fordringar	0	2 579
Avräkningskonto förvaltare	3 750 089	3 123 167
	3 851 361	3 169 815

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 386	25 956
Förutbetald kabel-TV och internet	50 052	50 438
Förutbetald ekonomisk förvaltning	37 701	32 487
Samfällighetsavgift	59 450	68 440
Förutbetald fastighetsskötsel	24 992	24 686
Förutbetald medlemsavgift	6 840	6 710
Hemsida	652	0
Bredband	289	0
Gemensamhetsanläggning	8 990	0
	208 352	208 717

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,32	2022-06-01	11 915 249	11 989 125
Stadshypotek	2,94	2019-06-01	10 600 000	10 600 000
Stadshypotek	1,60	2020-06-30	17 474 650	17 514 650
Nordea	0,44	2019-07-02	13 365 000	14 365 000
Nordea	1,30	2021-06-16	13 583 000	13 583 000
Kortfristig del av lån			-68 000	-68 000
			66 869 899	67 983 775

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.

ℓ

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	61 907	47 652
Upplupna styrelsearvoden	74 667	74 667
Beräknade upplupna sociala avgifter	26 916	26 916
Beräknat arvode för revision extern	30 000	30 000
Upplupna arvoden valberedning	11 000	11 000
Upplupna elkostnader	10 662	9 272
Upplupna värmekostnader	82 780	63 644
Upplupna renhållningskostnader	5 817	5 332
Förutbetalda avgifter och hyror	414 078	426 966
	717 827	695 449

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Stockholm den ^{9/4}.....2019


Magnus Österblom
Ordförande


Hans Rydberg



Robert Böhmfeld


Dragan Komcevic


Victor Matinlassi

Min revisionsberättelse har lämnats

11 april 2019


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 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.



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 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 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 försummelse 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, viktiga 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 11 april 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor