

# Årsredovisning 2019



**Brf Sjöviksberget**

Org nr 769610-4947

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 kostnader.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Sjöviksberget, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-27.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-04-30.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Årstaberget 5 i Stockholms kommun 2004-03-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 421 kvm. Till fastigheten hör 32 garageplatser och sju parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök  
16 st 2 rum och kök  
20 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Försäkringen inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

#### Gemensamhetsanläggningar

Årstabergets Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna: garage, gård, angöringsväg och miljöstugor tillsammans med angränsade fastigheterna. Gästlägenheten delas med Brf Sjöviksskogen.

#### Servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende utskjutande byggnadsdelar samt tre belastande servitut avseende bergrum, leverans av fjärrvärme, lägenhetsförråd och spill- och dagvattenledning.

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 83 tkr. Fastighetskatt för garage uppgår till 18 tkr som är 1 % av taxeringsvärde för garage.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 129 756 tkr, varav byggnadsvärde är 76 765 tkr och markvärde 53 000 tkr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och städning med Allgranth Fastighet AB.

#### Övriga leverantörer

* Stockholm Exergi AB	fjärrvärme
* Ellevio AB och Telge energi AB	fastighetsel
* Suez Recycling AB och Stockholms vatten/avfall	avfallshantering
* Stockholm vatten	vatten och avlopp
* Hiss Craft i Sverige AB	serviceavtal hissar

#### 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 fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning till underhållsfond 2019 uppgår till 243 tkr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-11 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Markus Olsson	ordförande
Emma Nilsson	vice ordförande
Alexander Frank	kassör
Nathalie Chamoun	sekreterare
Lena Fredriksson	
Emil Larsson	
Annica Liljedahl	
Tom Sandberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 13 protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet efter stämman.

#### Revisorer

Jan-Ove Brandt  
KPMG

#### Valberedning

Tor Bergman  
Mikael Burman

### **Utförda och planerade större underhåll**

2016

Installation av LED-belysning i trapphus

2018

OVK besiktning och rensning av ventilationskanalerna

2019

Ommålning av trapphus

2020--2024

Byte av utrustning i tvättstuga

Målning av smidesräcken

Målning av socklar utvändigt

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade under 2019.

I samband med omläggning av ett av föreningens lån har styrelsen beslutat om en extra amortering om 500 tkr. Den totala amorteringen uppgick till 875 tkr under 2019.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och likvida medel ökade med cirka 270 tkr vid slutet av året.

Föreningen har tecknat ett nytt försäkringsavtal med Moderna Försäkringar.

Föreningen har tecknat avtal med Volvo Car Mobility (f.d. Sunfleet) om att upplåta en parkeringsplats för bilpool. Det kommer att underlätta för medlemmar utan bil att få tillgång till en vid behov.

En ny mobilanpassad hemsida för föreningen har tagits i bruk.

Sex laddningsstolpar har installerats i garaget för laddning av elbilar. Föreningen ansökte och beviljades bidrag från Klimatklivet för investeringen.

#### Målningsarbeten

I trapphusen har väggar och hissfront målats om och insida av entréporten lackats i enlighet med underhållsplanen.

#### Låssystem

Portlåsen har uppdaterats under året. De nya portlåsen är förberedda för att kunna öppnas med en bricka eller kort i framtiden.

### Brandskyddsarbete

En SBA-pärm (Systematiskt brandskyddsarbete) har tagits fram med förteckning och rutiner av fastighetens totala brandskydd. Brandskyddet har förstärkts med nya pulversläckare, brandfilt och brandvarnare på utvalda platser.

### Fasadsprickor

Vid årlig besiktning har mindre sprickor i fasadputsen noterats. Fuktmätning har genomförts och inga fuktintrång i väggen har noterats. Sprickorna kommer att åtgärdas under våren 2020.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskifte 98 (94) medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 704	3 707	3 707	3 704
Resultat efter finansiella poster	308	-198	12	-96
Soliditet (%)	66,34	65,84	65,58	64,88
Skuldränta (%)	0,81	2,44	2,51	2,47
Fastighetslån/kvm (kr)	9 564	9 771	9 810	9 990
Resultat exkl avskrivningar	1 275	790	954	842
Årsavgift/kvm (kr)	741	741	741	741

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt lån.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 005 000	58 008 000	1 849 697	-598 738	-198 399	<b>84 065 560</b>
Disposition av föregående års resultat:			243 000	-441 399	198 399	<b>0</b>
Årets resultat					308 308	<b>308 308</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 005 000</b>	<b>58 008 000</b>	<b>2 092 697</b>	<b>-1 040 137</b>	<b>308 308</b>	<b>84 373 868</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 040 137
årets vinst	308 308
	<b>-731 829</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	243 000
	-974 829
	<b>-731 829</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 703 708	3 706 682
Övriga rörelseintäkter		27 948	58 886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 731 656</b>	<b>3 765 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 701 672	-1 514 851
Övriga externa kostnader	4	-287 735	-324 736
Personalkostnader	5	-122 220	-119 592
Avskrivningar	7, 8	-966 909	-942 480
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 078 536</b>	<b>-2 901 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>653 120</b>	<b>863 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 874	3 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-348 686	-1 065 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-344 812</b>	<b>-1 062 308</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>308 308</b>	<b>-198 399</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>308 308</b>	<b>-198 399</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 291 946	125 234 426
Inventarier, verktyg och installationer	8	97 717	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 389 663</b>	<b>125 234 426</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 389 663</b>	<b>125 234 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	785 066	964 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	165 381	153 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>950 447</b>	<b>1 117 808</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 835 454	1 329 990
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 835 454</b>	<b>1 329 990</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 785 901</b>	<b>2 447 798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 175 564</b>	<b>127 682 224</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 013 000	83 013 000
Fond för yttre underhåll		2 092 697	1 849 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 105 697</b>	<b>84 862 697</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 040 137	-598 739
Årets resultat		308 308	-198 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-731 829</b>	<b>-797 137</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 373 868</b>	<b>84 065 560</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	41 533 983	42 293 649
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 533 983</b>	<b>42 293 649</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	374 512	451 076
Leverantörsskulder		168 279	118 949
Skatteskulder		197 410	192 960
Övriga skulder		6 320	3 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	521 192	556 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 267 713</b>	<b>1 323 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 175 564</b>	<b>127 682 224</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		308 308	-198 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		966 909	942 480
Förändring skatteskuld/fordran		-32 806	-8 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 242 411</b>	<b>735 468</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 660	16 999
Förändring av leverantörsskulder		49 330	-59 186
Förändring av kortfristiga skulder		-109 082	-282 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 152 999</b>	<b>410 453</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-122 146	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-122 146</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-759 666	-277 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-759 666</b>	<b>-277 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>271 187</b>	<b>132 813</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	11	2 181 351	2 048 538
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	11	<b>2 452 538</b>	<b>2 181 351</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning byggnad	100 år
Installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 276 228	3 276 228
Hyror p-platser och garage	427 480	430 454
	<b>3 703 708</b>	<b>3 706 682</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	139 190	121 486
Hyra av entrémattor	15 880	11 798
Snöröjning/sandning	6 633	6 535
Serviceavtal	9 158	0
Hisskostnader	29 810	75 056
Besiktningkostnader	3 555	0
Gemensamhetsanläggning	198 240	198 240
Reparationer/underhåll	151 283	213 624
Hissreparationer	12 786	0
Trädgårdsskötsel	1 940	4 041
Planerat underhåll	210 588	0
El	77 829	70 697
Värme	419 343	412 045
Vatten och avlopp	81 650	79 296
Avfallshantering	79 312	81 390
Försäkringskostnader	46 301	63 860
Kabel-tv	171 360	171 360
Förbrukningsmaterial/inventarier	35 398	5 423
Systematiskt brandskyddsarbete	11 416	0
	<b>1 701 672</b>	<b>1 514 851</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	17 650	16 920
Fastighetsavgift	82 620	80 220
Telefoni/datorkommunikation	6 485	6 224
Porto	3 752	3 752
Föreningsgemensamma kostnader	8 644	7 208
Revisionsarvode	19 900	19 188
Ekonomisk förvaltning	114 086	126 812
Bankkostnader	4 303	4 300
Underhållsplan	15 125	24 355
Energideklaration	0	11 250
Övriga poster	15 170	24 507
	<b>287 735</b>	<b>324 736</b>

#### Not 5 Personalkostnad

	2019	2018
Styrelsearvode	93 000	91 000
Sociala avgifter på arvoden	29 220	28 592
	<b>122 220</b>	<b>119 592</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader	348 686	366 853
SWAP netto räntekostnad	0	699 047
	<b>348 686</b>	<b>1 065 900</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	94 248 000	94 248 000
Mark	36 652 000	36 652 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 900 000</b>	<b>130 900 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 665 574	-4 723 094
Årets avskrivningar	-942 480	-942 480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 608 054</b>	<b>-5 665 574</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 291 946</b>	<b>125 234 426</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Laddstolpar	122 146	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 146</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-24 429	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 429</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 717</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	150 432	113 176
Avräkningskonto förvaltare	617 084	851 362
Fordran Brf Sjöviksskogen intäkter gästlgh	17 550	0
	<b>785 066</b>	<b>964 538</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	32 994	22 257
Gemensamhetsanläggning	43 050	43 050
Kabel TV	43 350	42 840
Fastighetsskötsel	20 268	19 968
Ekonomisk Förvaltning	25 719	25 156
	<b>165 381</b>	<b>153 271</b>

### Not 11 Likvida medel kassaflöde

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	1 835 454	1 329 990
Likvida medel klientkonto	617 084	851 362
	<b>2 452 538</b>	<b>2 181 352</b>



## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,830	2021-12-01	14 055 631	13 549 688
Stadshypotek	1,120	2020-12-01	13 404 956	14 208 847
Stadshypotek	0,550	2020-06-30	14 447 908	14 986 190
Avgår kortfristig del			-374 512	-451 076
			<b>41 533 983</b>	<b>42 293 649</b>

Till betalning förfaller senare än ett men inom fem år 1 498 tkr.

Till betalning förfaller senare än fem år - kronor 40 035 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.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	6 421	9 746
Styrelsearvoden	71 000	71 000
Sociala avgifter	22 300	22 300
Förutbetalda hyror/avgifter	312 920	298 734
Revisionsarvode	19 500	19 100
Fjärrvärme	53 440	55 984
Fastighetsel	11 981	10 031
Avfallshantering	9 992	4 063
Underhåll hissar	0	45 676
Vatten	13 638	0
Intäkter gästlägenhet Brf Sjöviksskogen	0	20 250
	<b>521 192</b>	<b>556 884</b>

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

\* Installation av hjärtstartare i port 26

\* Reparation av fasadspäckarna

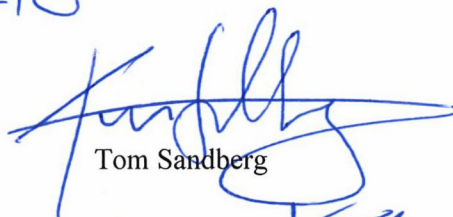
**Not 15 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
	<b>48 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

Stockholm den 2020-03-10



Markus Olsson  
Ordförande



Tom Sandberg



Nathalie Chamoun



Annica Liljedahl



Alexander Frank



Emil Larsson



Emma Nilsson



Lena Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2020



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksberget, org. nr 769610-4947

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksberget för år 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöviksberget för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Solna den 25 mars 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor