

Årsredovisning 2019



Brf Sjöviksskogen

Org nr 769611-1041

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

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

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 Sjöviksskogen, 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 ett 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-10-28.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-26.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Årstaberg 4 i Stockholms kommun 2004-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 415 kvm. Föreningen disponerar 32 garageplatser och sju parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Årstabergs Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ansvarar för skötsel av garage, markparkering, gård, angöringsvägar, miljöstugor och ledningar för spill- och dagvatten.

En övernattningsslägenhet ägs tillsammans med Bostadsrättsföreningen Sjöviksberget. Ett avtal reglerar ansvar samt fördelning av intäkter och kostnader mellan föreningarna.

Servitut

Föreningen har två belastande servitut och två förmånsservitut.



Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift som uppgår till 83 tkr. Fastighetsskatt för garage uppgår till 22 tkr vilket är 1 % av taxeringsvärde för garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 129 225 tkr varav byggnadsvärde är 77 225 tkr och markvärde 52 000 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 trappstädning samt jourtjänst med Allgranth Fastighet AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar 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 underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Jessica Ekström	ordförande
Linda Lundberg	kassör
Anand Chatbar	sekreterare
Mikael Anteskog Adler	
Daniel Carlqvist	

Suppleanter:

Attila Bayagic
Torbjörn Ekevik
Kenneth Jonsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå AB med Anna Stenberg som huvudansvarig.

Valberedning
Håkan Mellbom
Urban Jonasson
Lina Leiss

Utförda större underhåll

2017

Renovering av tvättstuga

2018

Reparation av markytor inklusive kompletteringssådd och omplanteringar
Reparation av betongplattor och betongtrappor

2019

Stamspolning

Planerade underhåll

2020

OVK - obligatorisk ventilationskontroll
Målning av trapphusen
Målning av träpanelen uteplatser/balkonger
Målning av smidesräcken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna lämnades oförändrade under 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Styrelsen beslutade om en extra amortering av föreningens lån om 1 Mkr under året.

Ett lån om 11 Mkr villkorsändrades och löper nu med en fastränta 1,27 % tom 2024-03-01.

Föreningen installerade sex laddstationer för elbil i föreningens garage. Två av dessa hyrs nu av boende med elbil.

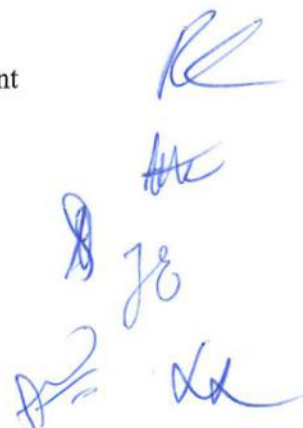
Extra lampor med rörelsedetektorer vid marklägenheternas uteplatser har installerats. Detta för att öka säkerheten och försvåra inbrott.

Årligt filterbyte genomfördes under februari.

Stamspolning av samtliga stammar skedde under april.

Tillsynsbesök av Miljöinspektör från Stockholm stad skedde i oktober med ett godkänt resultat.

Föreningen har haft ansvar för gästlägenheten under 2019 i enlighet med avtalet med Brf Sjöviksberget.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 100 (100) medlemmar. Under året har 7 (6) överlåtelser skett.
En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 906	3 908	3 909	3 910
Resultat efter finansiella poster	255	87	-23	-223
Soliditet (%)	69,03	68,33	68,08	67,97
Resultat exkl avskrivningar	1 349	1 151	1 041	796
Fastighetslån/kvm (kr)	9 513	9 841	9 923	9 992
Skuldränta (%)	1,45	1,83	2,18	2,74
Årsavgift/kvm (kr)	786	786	786	786

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

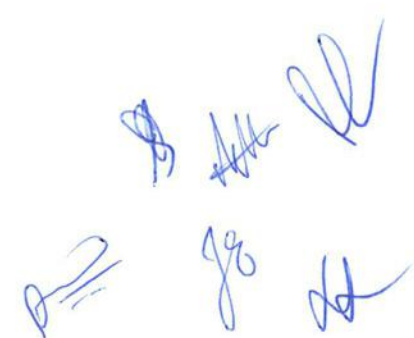
Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.



Förändring av eget kapital

	Insatser/ kapitaltillskott	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 178 611	61 327 000	2 189 128	-67 737	86 666	95 713 668
Disposition av föregående års resultat			375 000	-296 734	-78 266	0
Balkongfond					-8 400	-8 400
Årets resultat					254 538	254 538
Belopp vid årets utgång	32 178 611	61 327 000	2 564 128	-364 471	254 538	95 959 806

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-364 471
årets vinst	254 538
	-109 933

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	375 000
avsättning till balkongfond	8 400
i ny räkning överföres	-493 333
	-109 933

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 905 995	3 908 448
Övriga rörelseintäkter		18 623	58 592
Summa rörelseintäkter		3 924 618	3 967 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 443 423	-1 540 620
Övriga externa kostnader	4	-355 886	-314 106
Personalkostnader	5	-150 991	-148 970
Avskrivningar	6, 7	-1 094 333	-1 064 233
Summa rörelsekostnader		-3 044 633	-3 067 929
Rörelseresultat		879 985	899 111
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 447	-812 445
Summa finansiella poster		-625 447	-812 445
Resultat efter finansiella poster		254 538	86 666
Årets resultat		254 538	86 666



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	136 391 949	137 400 369
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	10 325	20 650
Inventarier, verktyg och installationer	8	173 624	136 462
Summa materiella anläggningstillgångar		136 575 898	137 557 481

Summa anläggningstillgångar

136 575 898

137 557 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	2 078 392	2 202 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	155 797	185 396
Summa kortfristiga fordringar		2 234 189	2 387 993

Kassa och bank

Kassa och bank		209 110	136 608
Summa kassa och bank		209 110	136 608
Summa omsättningstillgångar		2 443 299	2 524 601

SUMMA TILLGÅNGAR

139 019 197

140 082 082

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	93 505 611	93 505 611
Fond för yttre underhåll	2 564 128	2 189 128
Balkongfond	8 400	0
Summa bundet eget kapital	96 078 139	95 694 739

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-364 471	-67 737
Årets resultat	254 538	86 666
Summa fritt eget kapital	-109 933	18 929
Summa eget kapital	95 968 206	95 713 668

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	41 550 080	43 090 080
Summa långfristiga skulder		41 550 080	43 090 080

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	450 000	360 000
Leverantörsskulder		167 780	166 338
Skatteskulder		202 230	193 400
Övriga skulder	13	18 750	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	662 151	557 546
Summa kortfristiga skulder		1 500 911	1 278 334

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 019 197

140 082 082

Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	254 538	86 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 094 333	1 064 233
Förändring skatteskuld/fordran	8 830	4 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 357 701	1 155 039

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	24 331	-35 405
Förändring av leverantörsskulder	1 442	-40 428
Förändring av kortfristiga skulder	212 305	-65 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 595 779	1 013 570

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-112 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 750	0

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 540 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 540 000	-360 000

Årets kassaflöde

-56 971 653 570

Likvida medel och avräkningskonto

10

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 245 778	1 592 208
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 188 807	2 245 778

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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:

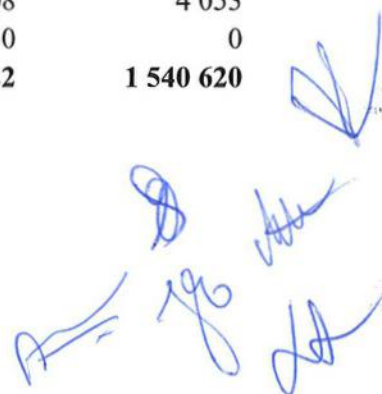
Byggnad	108 år
Tillbyggnad balkonger	30 år
Installationer	5 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 478 848	3 478 848
Hyror garage, p-platser	427 147	429 600
	3 905 995	3 908 448

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	120 713	118 159
Trädgårdsskötsel	5 746	8 552
Städkostnader	2 239	4 081
Hyra av entrémattor	8 208	7 908
Hisskostnader	65 845	86 673
Besiktningsskostnader	6 750	0
Gemensamhetsanläggning	202 469	201 440
Reparationer	69 490	95 034
Planerat underhåll	72 856	91 132
Fastighetsel	82 630	90 571
Värme	421 835	442 409
Vatten och avlopp	115 132	112 115
Avfallshantering	77 336	93 215
Försäkringskostnader	49 538	43 263
Kabel-tv	70 108	68 615
Bredband	67 169	73 400
Förbrukningsmaterial	3 108	4 053
Brandskydd	2 250	0
	1 443 422	1 540 620



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	22 250	17 140
Fastighetsavgift	82 620	80 220
Telefoni	10 064	9 539
Hemsida	30 828	4 303
Porto	3 752	3 953
Föreningsgemensamma kostnader	5 150	9 156
Revisionsarvode	28 750	23 750
Ekonomisk förvaltning	132 398	130 422
Bankkostnader	3 550	3 550
Konsultarvoden	3 750	6 125
Underhållsplan	12 125	11 375
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 082
Övriga poster	20 649	9 491
	355 886	314 106

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	114 751	113 500
Sociala avgifter	36 240	35 470
	150 991	148 970

Not 6 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	99 608 610	99 608 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 608 610	99 608 610
Ingående avskrivningar	-6 208 241	-5 199 821
Årets avskrivningar	-1 008 420	-1 008 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 216 661	-6 208 241
Redovisat värde mark	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000
Redovisat värde byggnad och mark	136 391 949	137 400 369

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	51 625	51 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 625	51 625
Ingående avskrivningar	-30 975	-20 650
Årets avskrivningar	-10 325	-10 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 300	-30 975
Utgående redovisat värde	10 325	20 650

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 438	227 438
Installation av elbilsladdare	112 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 188	227 438
Ingående avskrivningar	-90 976	-45 488
Årets avskrivningar	-75 588	-45 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 564	-90 976
Utgående redovisat värde	173 624	136 462

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	98 696	93 427
Avräkningskonto förvaltare	1 979 696	2 109 170
	2 078 392	2 202 597

Not 10 Likvida medel kassaflöde

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	209 110	136 608
Likvida medel klientkonto	1 979 696	2 109 170
	2 188 806	2 245 778

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Intäkter gästlägenhet	0	20 250
Hemsida	1 408	10 281
Försäkring	38 350	36 755
Bredband	6 117	6 117
Kabel TV	17 957	17 524
Samfällighetsavgift	43 050	43 050
Ekonomisk förvaltning	29 438	32 231
Fastighetsskötsel	19 476	19 188
	155 796	185 396

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,490	2020-09-01	15 940 000	15 940 000
Stadshypotek	1,380	2022-06-01	15 150 080	15 510 080
Stadshypotek	1,270	2024-03-01	10 910 000	12 000 000
Avgår kortfristig del av lån			-450 000	-360 000
			41 550 080	43 090 080

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år 1 800 tkr. Förfaller till betalning senare än fem år 39 750 tkr. Föreningen har skulder till kreditinstitut om 15 940 tkr 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 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	1 200	1 050
Skuld Brf Sjöviksberget 50% intäkter för gästlgh	17 550	0
	18 750	1 050

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	37 215	37 629
Styrelsearvoden	113 000	112 000
Sociala avgifter	35 500	35 000
Arvode för revision	26 000	24 000
Förutbetalda avgifter och hyror	325 640	267 703
Fastighetsel	3 200	8 525
Fjärrvärme	56 679	68 142
Avfallskostnader	0	4 547
Reparationer	20 625	0
Mattor	1 019	0
Bredband	5 717	0
Vatten	28 900	0
Hemsida	8 656	0
	662 151	557 546

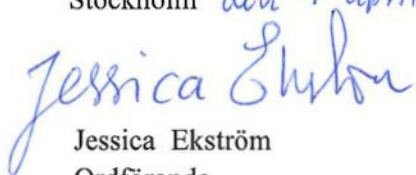
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Avgifterna höjdes med 2 % från och med 2020-01-01
- * Radonmätning i marklägenheterna samt i de översta lägenheterna i port 16 kommer att utföras Q1
- * Energideklaration utförs under mars
- * Målning av smidesräcken vid entrén
- * Målning av trapphusen
- * OVK- obligatorisk ventilationskontroll ska utföras

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000
	50 200 000	50 200 000

Stockholm den 4 april 2020


Jessica Ekström
Ordförande



Anand Chatbar

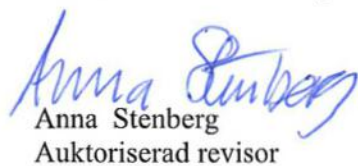

Mikael Anteskog Adler



Daniel Carlqvist


Linda Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2020
Mazars SET Revisionsbyrå


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksskogen

Org. nr 769611-1041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksskogen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 Brf Sjöviksskogen för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sjöviksskogen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 14 april 2020

Mazars SET Revisionsbyrå AB


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor