

Årsredovisning för
Brf Sjödalsterrassen 1
769630-1923

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjödalterrassen 1, 769630-1923 får härmed avge årsredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Huddinge.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-03.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Takstegen 1 i Huddinge kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus, adress är Centralvägen 11A, 11B, Lackerargränd 4, 6 och Sjödalsvägen 23A, B. Inflyttning i de nybyggda husen skedde 2017/2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnader och ytor

Bostadsyta: 5 076 kvm. Lokalyta: 623 kvm. Markareal: 2 394 kvm

Lägenhetsfördelning:

1 rok	19 st
2 rok	33 st
3 rok	20 st
4 rok	9 st
5 rok	4 st
	85 st

Varje lägenhet har ett förråd beläget på bottenplan. I huset finns gemensamma utrymmen för soprum, cykelförråd, barnvagnsförråd, undercentral, elcentral samt föreningslokal.

Parkering

Föreningen har tillgång till 46 st garageplatser i garaget för uthyrning till föreningens medlemmar. 4 st garageplatser är tilldelade förskolan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2019 anlitat Veidekke Nära AB för teknisk förvaltning. Kontraktet löpte ut 2020-02-01, men förlängdes till första dagen för 2-års besiktning av fastigheten. Besiktningen påbörjades 2020-02-16. Ny teknisk förvaltare från 2020-02-17 är Etcon Fastighetsförvaltning AB,

Föreningen har under 2019 anlitat Swedal Fastighet AB för städning under 2019. Ny städningsprenör är Maries Puts och Städ AB från 2020-01-01.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har fortsatt anlita Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 117 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 23 st. Antalet medlemmar som utträtt är 21 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 119 st. Under året har 18 överlåtelse skett föregående år var det 24 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-03-25 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Kindström	Ordförande
Frida Amundsoson	Styrelseledamot
Mary Orneklint	Styrelseledamot
Lisbeth Nordlund	Styrelseledamot
Suravi Bhuyia	Styrelseledamot
Eva Sjöblom Gubbins	Styrelseledamot avgick under året
Joel Backlund	Styrelseledamot avgick under året
Veronica Danielsson	Styrelsesuppleant
Maria Danek	Styrelsesuppleant
Fredrik Lundin	Styrelsesuppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har ny upphandling skett av ny teknisk förvaltning. Tidigare förvaltare, Veidekke Nära ABs, kontrakt löpte ut första dagen vid 2-årsbesiktningen, som påbörjades 2020-02-16. Styrelsen begärde in offerter och vid protokollfört möte 2020-01-14 beslutade styrelsen att välja Etcon Fastighetsteknik AB med start 2020-02-17.

Ny upphandling av städtjänsten har också skett under året och valet föll på Maries Puts & Städ AB, efter att ha begärt in offerter från olika bolag. Beslutet finns protokollfört 2019-11-26 och Maries Puts & Städ AB påbörjade sitt uppdrag 2020-01-01.

Årsavgifter och individuell mätning av förbrukning av varmvatten och hushållsel

Årsavgiften kommer 2020 att vara oförändrad. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exklusive individuell uppmätt förbrukning av hushållsel och varmvatten uppgår till 767 kr/kvm BOA. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftbetalningar, som vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten etc.

Föreningen har upphandlat kollektivt bredband och TV-paket "Lagom" från Telia, kostnaden är inkluderad i årsavgiften.

Flerårsöversikt	2019	Belopp i kr 2018**
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	761	761
Sparande = Kassaflöde, kr/kvm *	215	-
Driftkostnader, kr/kvm	411	-
Fastighetsel, kr/kvm	72	-
Uppvärmning, kr/kvm	62	-
Vatten, kr/kvm	65	-
Avskrivning, kr/kvm	587	-
Räntekostnader, kr/kvm	154	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	37	-
Låneskuld, kr/kvm	14 258	14 317
Genomsnittlig låneränta, %	1,17 %	-
Yttre underhållsfond, tkr	210	-
Nettoomsättning	4 619 911	2 300 632
Resultat efter finansiella poster	-2 140 837	-1 282 868
Soliditet, %	74	73

Kr/kvm avser totalt yta, där inget annat anges.

* Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

** Kostnadsutfallet 2017 evser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insats	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	234 705 000		-1 331 229
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond		210 305	-210 305
Årets resultat			-2 140 837
Vid årets slut	234 705 000	210 305	-3 682 371

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 541 534
årets resultat	-2 140 837
Totalt	-3 682 371
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	210 305
balanseras i ny räkning	-3 892 676
Summa	-3 682 371

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 619 911	2 300 632
Övriga rörelseintäkter	3	58 111	310 232
Summa rörelseintäkter		4 678 022	2 610 864
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 398 802	-915 588
Övriga förvaltningskostnader	5	-157 193	-61 707
Personalkostnader	6	-41 965	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 342 947	-2 507 209
Summa rörelsekostnader		-5 940 907	-3 484 504
Rörelseresultat		-1 262 885	-873 640
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-877 952	-409 228
Summa finansiella poster		-877 952	-409 228
Resultat efter finansiella poster		-2 140 837	-1 282 868
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 140 837	-1 282 868
Skatter			
Årets resultat		-2 140 837	-1 282 868

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2018.

Resultaträkningen 2018 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 juni 2018, med 227 764 kronor och täckning av tidigare underskott med 48 361 kronor.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	310 615 444	313 958 391
Pågående nyanläggningar	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		310 615 444	313 958 391
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		310 665 444	314 008 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 010	276 551
Övriga fordringar		559 582	592 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 861	1 834 299
Summa kortfristiga fordringar		838 453	2 703 832
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 060 501	1 481 529
Summa kassa och bank		3 060 501	1 481 529
Summa omsättningstillgångar		3 898 954	4 185 361
SUMMA TILLGÅNGAR		314 564 398	318 193 752

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 705 000	234 705 000
Fond för yttre underhåll		210 305	-
Summa bundet eget kapital		234 915 305	234 705 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 541 534	-48 361
Årets resultat		-2 140 837	-1 282 868
Summa ansamlad förlust		-3 682 371	-1 331 229
Summa eget kapital		231 232 934	233 373 771
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	80 918 250	81 254 950
Summa långfristiga skulder		80 918 250	81 254 950
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	336 700	336 700
Förskott på handpenningar		59	6 093
Leverantörsskulder		139 236	442 920
Skatteskulder		730 476	858 700
Övriga skulder		48 452	1 045 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 158 291	874 667
Summa kortfristiga skulder		2 413 214	3 565 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 564 398	318 193 752

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 140 837	-1 282 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 342 947	2 507 209
	<u>1 202 110</u>	<u>1 224 341</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 202 110	1 224 341
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 865 379	8 900 224
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 151 817	-199 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 915 672	9 925 541
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-	-50 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-15 799 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-15 849 728
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	-	128 114 910
Upptagna lån	-	81 760 000
Amortering av låneskulder	-336 700	-246 281 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-336 700	-36 407 045
Årets kassaflöde	1 578 972	-42 331 232
Likvida medel vid årets början	1 481 529	43 812 761
Likvida medel vid årets slut	3 060 501	1 481 529

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,38 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

JK
BK
MM

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsätts värdeår 2017/2018. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018/2019 till och med 2032/2033

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 860 887	1 932 600
Hyror, garage och övriga lokaler	434 043	182 507
Individuellt uppmätta förbrukningar	312 600	177 820
Administrationsavgift andrahandsuthyrningar	12 381	7 705
Summa	4 619 911	2 300 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning från entreprenören vid avräkning	-	276 125
Övriga aviserade adm.avgifter	16 212	17 989
Övriga intäkter	41 899	16 118
Summa	58 111	310 232

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	118 462	30 993
Marskskötsel	28 359	33 000
Snöröjning	8 325	-
Städning	105 931	51 417
Hisskostnader	44 772	-
Övriga fastighetsskötseltjänster	30 354	16 113
Reparationer och underhåll	70 651	66 733
Fastighetsel	410 758	195 419
Fjärrvärme	544 238	237 761
Vatten	367 795	58 767
Avfallshantering	143 486	75 649
Försäkringspremie	66 583	29 092
Telia Lagom	287 638	110 438
Fastighetsskatt	171 450	10 206
Summa	2 398 802	915 588

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	117 037	47 371
Övriga förvaltningskostnader	40 156	14 336
Summa	157 193	61 707

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvode, inkl sociala avgifter.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	316 465 600	75 965 872
-Nyanskaffningar	-	15 799 728
-Omklassifiseringar	-	224 700 000
	<u>316 465 600</u>	<u>316 465 600</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 507 209	
-Årets avskrivning enligt plan	-3 342 947	-2 507 209
	<u>-5 850 156</u>	<u>-2 507 209</u>
Redovisat värde vid årets slut	310 615 444	313 958 391
varav mark	75 965 872	75 965 872
Taxeringsvärde, bostäder	117 200 000	103 600 000
Taxeringsvärde, lokaler	17 145 000	31 090 000
	<u>134 345 000</u>	<u>134 690 000</u>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	224 700 000
Omklassificeringar	-	-224 700 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	-
-Förvärv	-	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av bolagets innehav av värdepapper

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal aktier	i %	Redovisat värde
Sjödalsterrassen 1 Parkering AB, 559130-8076, Stockholm	500	100	50 000
			<u>50 000</u>

WZ
JP
BR

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	54 082	81 026
Fastighetsförsäkring	61 925	54 198
Ekonomisk förvaltning	23 824	23 539
Triple Play	22 030	22 203
Driftavräkning tom 31.12.201, fordran entreprenören	-	1 638 333
Administrationsavgift parkeringsbolaget	-	15 000
	161 861	1 834 299

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken 1,40 % ffd 2020-03-27	27 253 333	27 253 333
Handelsbanken 0,92 % ffd 2020-06-30	27 253 333	27 253 333
Handelsbanken 1,20 % ffd 2023-06-30	26 748 284	27 084 984
	81 254 950	81 591 650
varav kortfristigt	-336 700	-336 700
Redovisat värde vid årets slut	80 918 250	81 254 950

Av föreningens lån förfaller 54 506 666 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000
	82 500 000	82 500 000


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	3 180	-
Förutaviserade avgifter & hyror	342 233	293 671
Revision	20 000	20 000
El	40 111	195 419
Fjärrvärme	62 478	67 002
Städning	4 733	6 390
Återvinning	3 401	3 314
Vatten	55 074	7 796
Kostnader som vidarefaktureras entreprenören	623 700	277 590
Övriga kostnader	3 381	3 485
	1 158 291	874 667

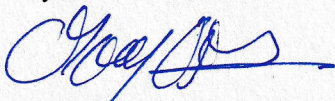
Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Underskrifter

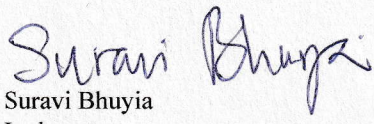
Huddinge 2020 - 03-25



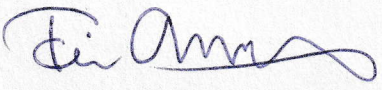
Björn Kindström
Styrelseordförande



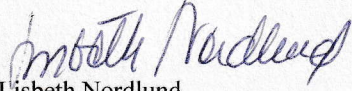
Mary Orneklint
Ledamot



Suravi Bhuyia
Ledamot




Frida Amundsson
Ledamot



Lisbeth Nordlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 02



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjödalsterrassen 1, org.nr. 769630-1923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjödalsterrassen 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjödalsterrassen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 2 14- 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor