





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen .....	2
Förvaltningsberättelse .....	3-6
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8-9
Kassaflödesanalys .....	10
Noter .....	11-16
Underskrifter .....	16

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

134  
2  
L5  
MK  
P  
P



## Förvaltningsberättelse

### 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.

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
<b>Totalt</b>	<b>85 st</b>

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

#### 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,

Ny städ entreprenör är Maries Puts och Städ AB från 2020-01-01.

Handwritten signatures and initials: BK, LS, MK, M, P, 3, PA, and another signature.





Vi har inrett lokalen på Lackerargränd 2 till ett styrelserum och en övernattningslägenhet för medlemmars gäster.

Vi har anlitat Groot utemiljöer för en uppfräschning av takterrass och innergård med nya växter och installerat ett bevattningssystem på vissa delar av takterrassen och innergården.

Vi har även gjort en extra amortering på 1 miljon kronor.

### Brandskyddstillsyn

I februari 2020 gjordes en brandskyddstillsyn av Södertörns brandförsvarsförbund. Tillsynen genomfördes som en revision på det systematiska brandskyddsarbetet och dels genom stickprovskontroller av såväl brandtekniska installationer som personalens kunskap och efterlevnad av eventuella brandskyddsregler.

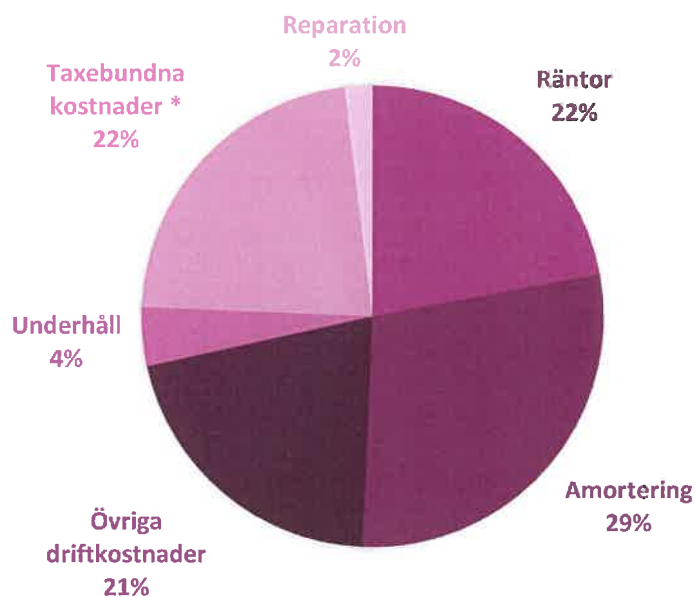
### Årsavgifter och individuell mätning av förbrukning av varmvatten och hushållsel

Årsavgiften kommer 2021 att vara oförändrad. Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 762 kr/kvm BOA.

I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftbetalningar, som vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten etc.

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

OK LS  
MK  
[Handwritten signatures]



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018**
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	762	761	761
Sparande* = Kassaflöde, kr/kvm total yta	243	215	-
Driftkostnader, kr/kvm total yta	372	411	-
Fastighetsel, kr/kvm total yta	48	72	-
Uppvärmning, kr/kvm total yta	66	62	-
Vatten, kr/kvm total yta	41	65	-
Avskrivning, kr/kvm total yta	587	587	-
Räntekostnader, kr/kvm total yta	181	154	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA+LOA	37	37	-
Låneskuld, kr/kvm total yta	14 023	14 258	14 317
Genomsnittlig låneränta, %	0,97 %	1,17 %	-
Yttre underhållsfond, tkr	421	210	-
Nettoomsättning	4 679	4 620	2 301
Resultat efter finansiella poster	-1 960	-2 141	-1 283
Soliditet, %	74	74	73

\* Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

\*\* Kostnadsutfallet 2018 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden

## Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	234 705 000	210 305	-3 682 371
Avsättning till yttre underhållsfond		210 305	-210 305
Årets resultat			-1 960 157
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>234 705 000</b>	<b>420 610</b>	<b>-5 852 833</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 892 676
Årets resultat	-1 960 157
<b>Totalt</b>	<b>-5 852 833</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	210 305
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-147 880
Balanseras i ny räkning	-5 915 258
<b>Summa</b>	<b>-5 852 833</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

6



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 678 622	4 619 911
Övriga rörelseintäkter	3	97 746	58 111
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 776 368</b>	<b>4 678 022</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 122 752	-2 398 802
Övriga externa kostnader	5	-179 294	-157 193
Personalkostnader	6	-62 368	-41 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 342 947	-3 342 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 707 361</b>	<b>-5 940 907</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-930 993</b>	<b>-1 262 885</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 164	-877 952
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 029 164</b>	<b>-877 952</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 960 157</b>	<b>-2 140 837</b>
<b>Skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 960 157</b>	<b>-2 140 837</b>

AK LS  
MK  
7  
PA



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	307 272 497	310 615 444
Pågående nyanläggningar	9	677 894	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>307 950 391</b>	<b>310 615 444</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>308 000 391</b>	<b>310 665 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		394 765	117 010
Övriga fordringar		174 959	559 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	191 085	161 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>760 809</b>	<b>838 453</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>2 412 480</b>	<b>3 060 501</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 173 289</b>	<b>3 898 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>311 173 680</b>	<b>314 564 398</b>

8  
LS  
MK  
P





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		234 705 000	234 705 000
Fond för yttre underhåll		420 610	210 305
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>235 125 610</b>	<b>234 915 305</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 892 676	-1 541 534
Årets resultat		-1 960 157	-2 140 837
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 852 833</b>	<b>-3 682 371</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>229 272 777</b>	<b>231 232 934</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	79 581 550	80 918 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 581 550</b>	<b>80 918 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13,15	336 700	336 700
Förskott från kunder		-	59
Leverantörsskulder		462 320	139 236
Skatteskulder		275 100	730 476
Övriga kortfristiga skulder		41 708	48 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 203 525	1 158 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 319 353</b>	<b>2 413 214</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>311 173 680</b>	<b>314 564 398</b>

PA 9  
LS  
MK  
MFA



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 960 157	-2 140 837
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 342 947	3 342 947
	1 382 790	1 202 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 382 790</b>	<b>1 202 110</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	77 644	1 865 379
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-93 861	-1 151 817
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 366 573</b>	<b>1 915 672</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-677 894	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-677 894</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 336 700	-336 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 336 700</b>	<b>-336 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-648 021</b>	<b>1 578 972</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 060 501</b>	<b>1 481 529</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 412 480</b>	<b>3 060 501</b>



## 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 BFAR 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 arbeten 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 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.

11  
LS  
MK  
JP  
PA



## 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.

### Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts 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.

### 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder och förskola	3 865 907	3 860 887
Hyra garage	491 311	434 043
Individuellt uppmätta förbrukningar	282 499	312 600
Administrationsavgift andrahandsuthyrningar	38 905	12 381
<b>Summa</b>	<b>4 678 622</b>	<b>4 619 911</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga aviserade administrativa avgifter	29 136	16 212
Erhållna skadestånd och försäkringsersättning	38 317	-
Administrationsavgift P-bolag	30 000	-
Övriga intäkter	293	41 899
<b>Summa</b>	<b>97 746</b>	<b>58 111</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LS", "MK", and "JA".



#### Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	156 719	118 462
Marskötsel	6 550	28 359
Snöröjning	-	8 325
Städning	114 344	105 931
Hisskostnader	8 355	44 772
Övriga fastighetsskötseltjänster	43 631	30 354
Reparationer	90 395	68 288
Underhåll	192 032	2 362
Fastighetsel	275 747	410 758
Fjärrvärme	377 863	544 238
Vatten	232 147	367 795
Avfallshantering	161 407	143 486
Försäkringspremie	74 580	66 583
Telia Lagom	265 114	287 638
Fastighetsskatt	107 650	171 451
Övrigt	16 218	-
<b>Summa</b>	<b>2 122 752</b>	<b>2 398 802</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	116 205	117 037
Övriga externa kostnader	63 089	40 156
<b>Summa</b>	<b>179 294</b>	<b>157 193</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

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

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	3 342 947	3 342 947
<b>Summa</b>	<b>3 342 947</b>	<b>3 342 947</b>

13  
MK  
LS  
MK  
PA



## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	316 465 600	316 465 600
<b>Vid årets slut</b>	<b>316 465 600</b>	<b>316 465 600</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 850 156	-2 507 209
-Årets avskrivning	-3 342 947	-3 342 947
<b>Vid årets slut</b>	<b>-9 193 103</b>	<b>-5 850 156</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>307 272 497</b>	<b>310 615 444</b>
<b>Varav mark</b>	75 965 872	75 965 872
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	117 200 000	117 200 000
Lokaler	10 365 000	17 145 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>127 565 000</b>	<b>134 345 000</b>

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 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	677 894	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>677 894</b>	-

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### **Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

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



### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	46 761	54 082
Fastighetsförsäkring	63 275	61 925
Ekonomisk förvaltning	23 345	23 823
Triple Play	22 223	22 031
Administrationsavgift parkeringsbolaget	15 000	-
Övriga förutbetalda kostnader	20 481	-
<b>Summa</b>	<b>191 085</b>	<b>161 861</b>

### Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken 0,98 % ffd 2022-06-30	27 253 333	27 253 333
Handelsbanken 0,67 % ffd 2024-12-06	26 253 333	27 253 333
Handelsbanken 1,20 % ffd 2023-06-30	26 411 584	26 748 284
	79 918 250	81 254 950
varav kortfristig del	-336 700	-336 700
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>79 581 550</b>	<b>80 918 250</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

### Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Varav kortfristig del av långfristig skuld	336 700	336 700
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>336 700</b>	<b>336 700</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	72 258	3 180
Förutaviserade avgifter & hyror	342 453	342 233
Revision	20 000	20 000
El	37 899	40 111
Fjärrvärme	49 493	62 478
Städning	-	4 733
Återvinning	-	3 401
Vatten	57 722	55 074
Reserv för kommande exploaterings kostnader	623 700	623 700
Övriga kostnader	-	3 381
<b>Summa</b>	<b>1 203 525</b>	<b>1 158 291</b>



## Not 15 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000
	<b>82 500 000</b>	<b>82 500 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Underskrifter

Huddinge 2021 - 05-05



Björn Kindström  
Styrelseordförande



Linus Stenström Eriksson  
Ledamot



Lisbeth Nordlund  
Ledamot



Parisa Azodi Dylami  
Ledamot



Micaela Kjäll  
Ledamot



Preeti Rajendran  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-10



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 2020.

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 2020 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 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 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. Risken 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 2020 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 10/5-2021



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor