

Styrelsen för Brf Sjödalterrassen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-15.

Föreningens gällande stadgar registrerats hos Bolagsverket 2020-08-27.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-03-26.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Huddinge kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jens Robin Ordf

Chiara Giordano

Anders Nordlund

Kjell Isaksson

Inger Jigskog

Eliseos Manolidis

Styrelsesuppleanter

Ordinarie revisorer

Niclas Werenfeldt Bo Revision AB

Valberedning

Caroline Gäverström

Jesper Sidestål

Fastigheten

Föreningens fastighet, Brandsten 5, bebyggdes av Veidekke Bostad AB och färdigställdes 2018 är belägen i Huddinge kommun.

På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 109 lägenheter.

Dessutom finns 57 garageplatser i underliggande källare. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt aktiebolag.

Underhåll

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen kommer att uppdateras av styrelsen.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
25 st	1 rok	
38 st	2 rok	
37 st	3 rok	
5 st	4 rok	
4 st	5 rok	6236 kvm.

Lokaler

En lokalyta om 378 kvm finns fördelat på tre lokaler varav en är färdigställd för uthyrning. Den lokalhyresgäst som hyrde lokal 167 kvm gick i konkurs i början av mars 2020 och lokalen har stått outhyrd efter det. Byggherren Veidekke garanterar, enligt den ekonomiska planen, hyra för denna lokal de tre första åren för föreningen.

Däremot är de två övriga lokalerna inte planerade i den ekonomiska planen. De har tillkommit med anledning av yteffektivisering vid byggandet av fastigheten. Byggherren Veidekke ansvarar inte för deras färdigställning utan det får föreningen genomföra när en hyresgäst är kontrakterad.

Förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Protector. Föreningens medlemmar har också ett bostadsrättstillägg med Protector.

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har skett av Simpleko AB, tidigare namn RB Fastighetsägare AB.

Den tekniska förvaltningen har skett av Veidekke Eiendom AB mellan 2020-01-01 - 2020-08-31 och av Etcon AB mellan 2020-09-01 - 2020-12-31.

Simpleko och Etcon är föreningens förvaltare även för 2021.

40

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På en extra föreningsstämma 2020-02-13 valdes en ny styrelse som tog över efter byggstyrelsen. På ordinarie föreningsstämma 2020-08-27 kompletterades styrelsen med en ny styrelsemedlem. Två styrelsemedlemmar har valt att avgå under våren 2020 och per sista december så består styrelsen av 6 ordinarie ledamöter.

Då BRF Sjödalterrassen 2 är en relativt ny förening har den nya styrelsen arbetat intensivt under året för att skapa rutiner och arbetsfördelning. Detta kommer att lägga en stabil grund för föreningen samt förenkla framtida styrelsearbete. Till exempel har en styrelseledamot ansvar för specifika avtal med leverantörer. Dessutom har nya blanketter och procedurer skapats kring, bland annat, ansökan till andrahandsuthyrning och ansökan till ändringar i lägenhet.

Under året har styrelsen också arbetat för att kunna delge medlemmar information på ett enkelt sätt. Några viktiga saker som har skett under verksamhetsår 2020 gällande kommunikation är:

- * En hemsida, <https://brfsjodalsterrassen2.bostadsratterna.se/> har skapats där all information som berör medlemmar och övriga intressenter för vår förening samlats
- * Styrelsen har en e-post där medlemmar kan enkelt få kontakt med styrelsen.
- * Ett nyhetsbrev skickas ut regelbundet till medlemmarna med information om händelser i vår förening, dels från styrelsemöten, dels gällande andra viktiga aktiviteter/projekt.
- * Nya medlemmar får ett välkomstbrev där väsentlig information delges.

Styrelsen har också fokuserat på göra vår fastighet en säkrare plats. Till följd av inbrott i källarförråd och cykelrum har ett nytt passagesystem installerats. Taggar och porttelefon har ersatt portkod. Samtidigt har lås installerats i garage och takterrass. Dessutom har ytterdörrarna förstärkts för att minimera inbrottsrisken. Styrelsen kommer att komplettera förstärkningen för ett antal extra dörrar under början av 2021.

Våren 2020 bildades en takterrassgrupp. Gruppen har engagerat sig med underhåll av föreningens gröna utrymmen. Till exempel har blommor och växter planterats på takterrassen samt innergården. Gruppen har även sett till att vattna växterna samt klippa gräset.

Våren 2020 skapades en balkonggrupp bestående av styrelse och medlemmar för att se över olika möjligheter att få balkongerna inglasat. Gruppen har genomfört upphandling med några leverantörer. Beslut togs på ett extra årsmöte (2020-10-25) för godkännande av inglasning och leverantören Sakkes har valts ut. Bygglov är inskickat och byggstart beräknas ske under våren 2021. Medlemmarna har under 3 tillfällen givits möjlighet att få en demonstration av inglasningen och genomföra beställning.

Enligt avtalsmässig garantitid har en garantibesiktning utförts i fastigheten inklusive samtliga lägenheter och lokaler mellan 2020-10-05 och 2020-10-26. Garantibesiktning har gjorts för att se om byggfel framträtt efter slutbesiktningen. Styrelsen har följt upp garantiåtgärder i föreningens gemensamma utrymmen och har anlitat en byggkonsult (Skyhill AB) för framträdandet av reklamationer vid besiktningen samt hjälp med tekniska detaljer kring ventilationssystem, vatten, avlopp och allmänna bygg fel. Noterade fel har börjat avhjälpas i slutet av 2020. Med anledning av pågående Covid-19 pandemi kommer åtgärder av anmärkningarna att pågå även under första halvåret av 2021. Under sista kvartalet av år 2020 har styrelsen börjat leta efter nya hyresgäster till föreningens lokaler. En mäklare har anlitats för att visa lokalerna till intressenter. Flera samtal pågår med möjliga hyresgäster och styrelsen arbetar aktivt för att skriva hyresavtal under 2021.

Medlemsinformation

Under perioden har 22 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 18 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 159 medlemmar, avgående 18 och tillkommande 18, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 159 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi

Byggnation av föreningens hus finansieras under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott och erlagda slutlikvidier.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 947	5 587	1 180	0
Resultat efter finansiella poster	-2 125	-1 636	-59	0
Soliditet (%)	75,7	75,4	72,5	0,0
Kassalikviditet (%)	9,9	1 378,9	519,8	55,3
Reservering yttre underhållsfond	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	0	0	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	707	707	159	0
Lån kronor per kvm yta	15 444	15 536	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 1379 % till 10% eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristiga.

10

Förändring av eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	303 600 000	0	0	-46 879	-1 635 850
Disposition av föregående års resultat:				-1 635 850	1 635 850
Årets resultat					-2 124 801
Belopp vid årets utgång	303 600 000	0	0	-1 682 729	-2 124 801

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 682 729
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	0
årets förlust	-2 124 801
	-3 807 530

behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	330 000
i ny räkning överföres	-4 137 530
	-3 807 530

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 946 792	5 586 776
Summa rörelsens intäkter		5 946 792	5 586 776
Rörelsens kostnader			
Löpande reparationer	3	-107 331	-76 514
Planerat underhåll		-472 790	0
Fastighetsavgift/skatt		-129 110	-150 300
Driftskostnader	4	-1 867 711	-1 970 191
Förvaltning och övriga externa kostnader	5	-700 601	-297 714
Personalkostnader	6	-63 066	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 713 492	-3 604 270
Summa rörelsens kostnader		-7 054 101	-6 098 989
Rörelseresultat		-1 107 309	-512 213
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	1 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 693	-1 124 862
		-1 017 492	-1 123 636
Resultat efter finansiella poster		-2 124 801	-1 635 849
Resultat före skatt		-2 124 801	-1 635 849
Årets resultat		-2 124 801	-1 635 850

Handwritten mark or signature.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	393 436 246	124 743 241
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	259 300 000
		393 436 246	384 043 241
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	9, 10	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		393 486 246	384 093 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 804 517
Avgifts- och hyresfordringar		133 806	53 518
Övriga fordringar	11	660	14 950 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	493 441	401 172
		627 907	18 209 741
<i>Kassa och bank</i>		5 844 697	2 103 483
Summa omsättningstillgångar		6 472 604	20 313 224
SUMMA TILLGÅNGAR		399 958 850	404 406 465

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

306 450 000

306 450 000

306 450 000

306 450 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 682 729

-46 879

Årets resultat

-2 124 801

-1 635 850

-3 807 530

-1 682 729

Summa eget kapital

302 642 470

304 767 271

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

31 617 003

96 351 000

Övriga skulder

50 000

1 815 000

Summa långfristiga skulder

31 667 003

98 166 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

64 697 664

532 000

Leverantörsskulder

21 488

91 466

Skatteskulder

258 220

150 300

Övriga skulder

15

64 977

31 426

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

607 028

668 002

Summa kortfristiga skulder

65 649 377

1 473 194

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

399 958 850

404 406 465

40

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 107 308	-512 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 713 492	3 604 270
Erhållen ränta		201	1 226
Erlagd ränta		-1 018 198	-1 121 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 588 187	1 971 818
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		17 597 333	8 162 480
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 476	-4 983 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 181 043	5 151 112
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 106 497	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 106 497	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-1 765 000	1 815 000
Amortering av fastighetslån		-568 333	-12 117 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	2 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 333 333	-7 452 000
Årets kassaflöde		3 741 213	-2 300 888
Likvida medel vid årets början	17		
Likvida medel vid årets början		2 103 483	4 404 372
Likvida medel vid årets slut		5 844 697	2 103 483

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetsförvärvet är redovisat enligt RedU9.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. För verksamhetsåret 2018 beräknas reservering till yttre fond på antal månader som fastigheten har varit i drift, d v s 1 månad. Avsättningen sker enligt ekonomisk plan första året.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomsskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet ned med 109 849 516 kronor till 50 000 kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	21	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	7	50	0,16
Yttertak	9	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

44

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	305 440	200 400
Hysesintäkter garage och p-platser	203 913	0
Fastighetsskatt	16 225	0
	525 578	200 400
Årsavgifter bostäder	4 410 962	4 410 580
Vatten/avlopp, momsregistrerade	157 379	0
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	41 476	92 936
El, ej momsregistrerade	59 103	145 578
El, momsregistrerade	222 676	0
	4 891 596	4 649 094
Hysesrabatter	-37 500	-40 000
Outhyrt garage	0	0
	-37 500	-40 000
Parkeringsintäkter	280 875	521 251
	280 875	521 251
Övriga rörelseintäkter		
Inkasso/avhysning mm	2 940	7 340
Överlåtelseavgift	26 026	15 044
Pantsättningsavgift	20 267	78 135
Avgift andrahandsupplåtelse	104 021	80 011
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	101 621	75 506
Öresutjämning	-58	-5
	254 817	256 031
	5 915 366	5 586 776

40

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Löpande reparationer och underhåll	107 331	76 514
	107 331	76 514

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Vidarefakturering extern	-47 993	48 127
Fastighetskötsel	44 870	0
Städning	177 450	109 032
Besiktningar	8 199	1 209
Serviceavtal	68 310	21 100
Bevakning	2 144	0
Yttre skötsel	5 176	26 107
Fastighetsel	491 385	479 868
Uppvärmning	337 818	417 168
Vatten	-89 456	279 521
Sophämtning	267 937	198 135
Fastighetsförsäkring	77 234	34 765
Självrisk/reparation försäkringskador	0	3 380
Kabel-TV / Internet	285 969	341 384
Övriga driftskostnader	238 670	10 396
	1 867 713	1 970 192

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	65 649	33 598
Hyses- och avgiftsförluster	328 123	5 257
Revisionsarvode	33 500	16 125
Förvaltningsarvode	119 474	116 706
Överlåtelse- / pantförskrivningskostnader	44 918	796
Övriga externa tjänster / kostnader	113 894	113 152
Advokat- och rättegångskostnader, juridiskt biträd	-4 956	12 081
	700 602	297 715

40

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 300	0
	48 300	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 766	0
	14 766	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 066	0

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Nyanskaffningar		0
Omklassificeringar	272 406 497	0
Ingående anskaffningsvärden mark	128 647 866	128 647 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 054 363	128 647 866
Ingående avskrivningar	-3 904 625	-300 355
Årets avskrivningar	-3 713 492	-3 604 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 618 117	-3 904 625
Utgående redovisat värde	393 436 246	124 743 241
Taxeringsvärden byggnader	155 000 000	155 000 000
Taxeringsvärde Brandstegen 5	12 911 000	12 911 000
	167 911 000	167 911 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående pågående anläggningar	259 300 000	259 300 000
Omklassificering till byggnader	-259 300 000	0
	0	259 300 000

Not 9 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Bokfört värde
Sjödalterrassens Parkerings AB	50 000
	50 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Sjödalterrassens Parkerings AB	559130-8084	Stockholm	45 498	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Betalda utlgg mot entreprenadbolag	0	14 950 533
Avräkning skattekonto	660	1
	660	14 950 534

Betalda utläggerna är omförda delvis till byggnader.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 359	25 860
Upplupna garageintäkter	280 875	260 283
Övriga förutbetalda kostnader o Upplupna intäkter	186 207	115 029
	493 441	401 172

26

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,40	2021-09-29	31 770 331	32 161 332
Nordea	0,90	2021-03-17	32 427 333	32 427 333
Nordea	1,45	2024-03-20	32 117 003	32 294 335
			96 314 667	96 883 000

Varav kortfristig del av långfristiga skulder			-64 697 664	-532 000
--	--	--	-------------	----------

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	97 282 000	97 282 000
	97 282 000	97 282 000

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till och förskott från hg och andra kunder	0	31 426
Redovisningskonto för moms	64 977	0
	64 977	31 426

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 893	3 398
Förskottsbetalda hyror och avgifter	452 145	457 694
Upplupna vattenavgifter	20 293	46 145
Upplupna uppvärmningskostnader	52 594	54 634
Upplupna elavgifter	48 948	46 202
Upplupna renhållningsavgifter	1 805	5 491
Upplupna drift och underhållskostnader	11 600	49 483
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 956
Beräknat revisionsarvode	16 750	0
	607 028	668 003

Not 17 Likvida medel

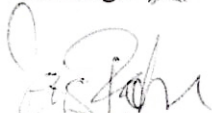
	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 844 697	2 103 483
	5 844 697	2 103 483

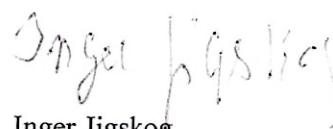
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

* Föreningen har tecknat ett två årshyresavtal gällande lokalen på 167 kvm med Arbetslivscentrum AB. Lokalen kommer att anpassas för hyresgästen och inflyttning sker 2021-06-01.

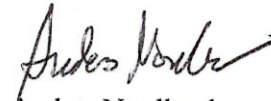
* Föreningen har erhållit en ränterabatt 0,1% på banklånen i februari 2021 med anledning av att fastigheten är Svanen märkt.

Huddinge 21-04-15


Jens Robin
Ordförande


Inger Jigskog

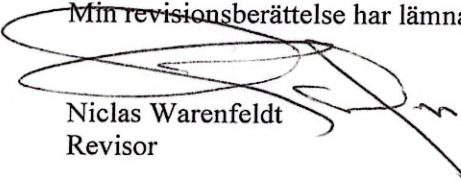

Kjell Isaksson


Anders Nordlund


Chiara Giordano


Eliseos Manolidis

Min revisionsberättelse har lämnats 22 april 2021


Niclas Warenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjödalterrassen 2, org.nr. 769630-6724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjödalterrassen 2 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. 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 2 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 22 / 4 - 2021

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor