


**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sjödalsterrassen 2**

769630-6724

Räkenskapsåret

2019

*fn A* 

Styrelsen för Brf Sjödalsterrassen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2017-11-07.

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

#### *Styrelsesuppleanter*

Inger Jigskog

#### *Ordinarie revisorer*

Niclas Werenfeldt Bo Revision AB

### 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 ca 378 kvm finns.

167 kvm av denna är uthyrd till Bollshoppen, tillträde har skett under Q2 2019.

### Förvaltning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnation av bostadshus på fastigheten har under året slutförts och under hösten 2018 skedde inflyttning i etapper i samtliga lägenheter.

Entreprenaden har slutbesiktigats och entreprenaden godkändes den 2018-12-18.

Föreningen har haft en del ärenden med kunder och medlemmar som inte fullföljt sina köp dvs. inte undertecknat upplåtelseavtal och inte tillträtt sina lägenheter. Hantering av dessa ärenden har gjorts tillsammans med Veidekke Eiendom och DLA Piper Advokatbyrå. Kostnader hänförligt till dessa ärenden tas av Veidekke Eiendom.

Driftavräkning mellan Föreningen och Veidekke Eiendom AB är per 2019-03-31. Fram till detta datum ska alla intäkter tillfalla Veidekke Eiendom AB samt att alla driftkostnader och räntor belasta Veidekke Eiendom AB under samma period.

Föreningen har slutplacerat bottenlånet enligt löptiderna som angetts i föreningens ekonomiska plan. Bottenlånet placerades 2019-03-29. Föreningen har en god räntemarginal jämfört med den ekonomiska planen.

Det påbörjades en upphandling av ny portsystem, detta färdigställdes inte under 2019. Även en påbörjad upphandling av balkonginglasning påbörjade under 2019.

På en extra föreningsstämma den 13 februari 2020 så tog boende över styrelsearbetet kring föreningen.

### Medlemsinformation

Under perioden har 12 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 17 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 158 medlemmar, avgående 18 och tillkommande 19, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 159 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 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)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 587	1 180	0
Resultat efter finansiella poster	-1 636	-59	0
Soliditet (%)	75,4	72,5	0,0
Kassalikviditet (%)	1 378,9	519,8	55,3
Reservering yttre underhållsfond	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	0	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	707	159	0
Lån kronor per kvm yta	15 536	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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	0	-46 879
Disposition av föregående års resultat:				-46 879	46 879
Årets resultat					-1 635 850
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>303 600 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-46 879</b>	<b>-1 635 850</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-46 879
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	330 000
årets förlust	-1 635 850
	<b>-1 352 729</b>

behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-1 352 729
	<b>-1 352 729</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 586 776	1 179 753
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>5 586 776</b>	<b>1 179 753</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande reparationer	3	-76 514	0
Fastighetsavgift/skatt		-150 300	0
Driftskostnader	4	-1 970 191	-261 913
Förvaltning och övriga externa kostnader	5	-297 714	-200 106
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 604 270	-300 355
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 098 989</b>	<b>-762 374</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-512 213</b>	<b>417 379</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 226	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 862	-476 217
		<b>-1 123 636</b>	<b>-476 217</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 635 849</b>	<b>-58 838</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 635 849</b>	<b>-58 838</b>
Skatt på årets resultat		0	11 959
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 635 850</b>	<b>-46 879</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 743 241	128 347 511
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	259 300 000	259 300 000
		<b>384 043 241</b>	<b>387 647 511</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	9, 10	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>384 093 241</b>	<b>387 697 511</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 804 517	11 677 639
Avgifts- och hyresfordringar		53 518	80 708
Övriga fordringar	11	14 950 534	14 534 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	401 172	79 510
		<b>18 209 741</b>	<b>26 372 221</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 103 483	4 404 372
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 313 224</b>	<b>30 776 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>404 406 465</b>	<b>418 474 104</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

306 450 000

303 600 000

**306 450 000**

**303 600 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-46 879

0

Årets resultat

-1 635 850

-46 879

**-1 682 729**

**-46 879**

#### Summa eget kapital

**304 767 271**

**303 553 121**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

13, 14

0

109 000 000

Skulder till kreditinstitut

15

96 351 000

0

Övriga skulder

1 815 000

0

#### Summa långfristiga skulder

**98 166 000**

**109 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

532 000

0

Leverantörsskulder

91 466

32 817

Skatteskulder

150 300

21 190

Övriga skulder

16

31 426

5 353 678

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

668 002

513 298

#### Summa kortfristiga skulder

**1 473 194**

**5 920 983**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**404 406 465**

**418 474 104**



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-512 213	417 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 604 270	300 355
Erhållen ränta		1 226	0
Erlagd ränta		-1 121 465	-476 217
Betald skatt		0	11 959
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 971 818</b>	<b>253 476</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 162 480	-17 112 528
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 983 186	-10 900 341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 151 112</b>	<b>-27 759 393</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-69 773 763	-70 997 866
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-69 773 763</b>	<b>-70 997 866</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		1 815 000	0
Amortering av fastighetslån		-12 117 000	-200 473 763
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		2 850 000	303 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 452 000</b>	<b>103 126 237</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-72 074 651</b>	<b>4 368 978</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	18		
Likvida medel vid årets början		4 404 372	35 394
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-67 670 280</b>	<b>4 404 372</b>

## 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:

Komponent	Andel i % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning 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
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>1,39</b>

## 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

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	200 400	0
	<b>200 400</b>	<b>0</b>
Årsavgifter bostäder	4 410 580	991 984
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	92 936	38 835
El, ej momsregistrerade	145 578	44 675
	<b>4 649 094</b>	<b>1 075 494</b>
Hysesrabatter	-40 000	0
	<b>-40 000</b>	<b>0</b>
Parkeringsintäkter	521 251	54 072
	<b>521 251</b>	<b>54 072</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Inkasso/avhysning mm	7 340	0
Överlåtelseavgift	15 044	30 726
Pantsättningsavgift	78 135	910
Avgift andrahandsupplåtelse	80 011	18 491
Intäkt fakt/krav avgift	75 506	60
Öresutjämning	-5	0
	<b>256 031</b>	<b>50 187</b>
	<b>5 586 776</b>	<b>1 179 753</b>

## Not 3 Reparationer

	2019	2018
Löpande reparationer och underhåll	76 514	0
	<b>76 514</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Vidarefakturerings extern	48 127	0
Städning	109 032	15 380
Besiktningar	1 209	0
Serviceavtal	21 100	11 922
Yttre skötsel	26 107	0
Fastighetsel	479 868	0
Uppvärmning	417 168	117 178
Vatten	279 521	45 220
Sophämtning	198 135	19 552
Fastighetsförsäkring	34 765	0
Självrisk/reparation försäkringskador	3 380	0
Kabel-TV / Internet	341 384	45 901
Övriga driftskostnader	10 396	6 760
	<b>1 970 192</b>	<b>261 913</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	33 598	51 268
Hyses- och avgiftsförluster	5 257	0
Revisionsarvode	16 125	0
Förvaltningsarvode	116 706	29 522
Överlåtelse- / pantförskrivningskostnader	796	119 316
Övriga externa tjänster / kostnader	113 152	0
Advokat- och rättegångskostnader, juridiskt biträd	12 081	0
	<b>297 715</b>	<b>200 106</b>

#### Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Nyanskaffningar	0	1 174 103
Ingående anskaffningsvärden mark	128 647 866	127 473 763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 647 866</b>	<b>128 647 866</b>
Ingående avskrivningar	-300 355	0
Årets avskrivningar	-3 604 270	-300 355
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 904 625</b>	<b>-300 355</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 743 241</b>	<b>128 347 511</b>
Taxeringsvärden byggnader	155 000 000	0
Taxeringsvärde Brandstegen 5	12 911 000	2 612 000
	<b>167 911 000</b>	<b>2 612 000</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående pågående anläggningar	259 300 000	189 526 237
Årets investering	0	69 773 763
	<b>259 300 000</b>	<b>259 300 000</b>

**Not 9 Övriga långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Bokfört värde</b>
Sjödalsterrassens Parkerings AB	50 000
	<b>50 000</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Sjödalsterrassens Parkerings AB	559130-8084	Stockholm	45 498	0

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Betalda utlgg mot entreprenadbolag	14 950 533	14 534 364
	<b>14 950 533</b>	<b>14 534 364</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 860	25 438
Upplupna parkeringsintäkter	260 283	54 072
Övriga förutbetalda kostnader o Upplupna intäkter	115 029	0
	<b>401 172</b>	<b>79 510</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv	0	109 000 000
	<b>0</b>	<b>109 000 000</b>

Byggnadskreditivet är omsatt under året till 3 st fastighetslån.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	97 282 000	97 282 000
	<b>97 282 000</b>	<b>97 282 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,72	2020-09-29	32 161 332	0
Nordea	0,90	2021-03-17	32 427 333	0
Nordea	1,45	2024-03-20	32 294 335	0
Avgår kortfristig del			-532 000	0
			<b>96 351 000</b>	<b>0</b>
Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till:			94 223 000	0

### Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till och förskott från hg och andra kunder	31 426	5 353 678
	<b>31 426</b>	<b>5 353 678</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 398	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	457 694	314 671
Upplupna vattenavgifter	46 145	45 220
Upplupna uppvärmningskostnader	54 634	57 772
Upplupna elavgifter	46 202	0
Upplupna renhållningsavgifter	5 491	8 056
Upplupna drift och underhållskostnader	49 483	71 593
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	4 956	15 986
	<b>668 003</b>	<b>513 298</b>

### Not 18 Likvida medel

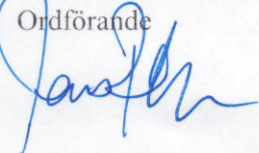
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	2 103 483	4 404 372
	<b>2 103 483</b>	<b>4 404 372</b>

### Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

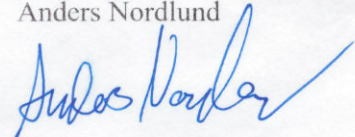
På en extra föreningsstämma den 13 februari 2020 så tog boende över styrelsearbetet kring föreningen.

Huddinge 2020-05-10

Jens Robin  
Ordförande



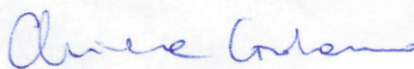
Anders Nordlund



Kjell Isaksson

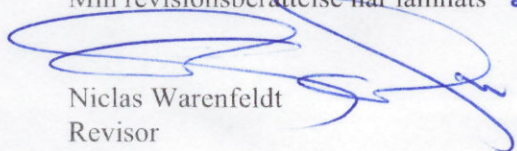


Chiara Giordano



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

Niclas Warenfeldt  
Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjödalsterrassen 2 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän 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. 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 2 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 19/5-2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor