

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Sjödalterrassen 2**

769630-6724

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Sjödalsterrassen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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*

Richard Nyberg Ordf

Royem Mohsin

Bo Wolwan

#### *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 kommer att ske 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, alla lägenheter är upplåtna i och med detta. Avtal har tecknats med RB Fastighetsägare om ekonomisk förvaltning.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 138 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 3 medlemmar, avgående 0 och tillkommande 155, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 158 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 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.

Driftavräkning gentemot Veidekke Bostad planeras att utföras under 2019.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 180	0
Resultat efter finansiella poster	-59	0
Soliditet (%)	72,5	0,0
Kassalikviditet (%)	519,8	55,3
Reservering yttre underhållsfond	0	0
Saldo yttre reparationsfond	0	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	159	0
Lån kronor per kvm yta	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	303 600 000				
Årets resultat					-46 879
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>303 600 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-46 879</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-46 879
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	27 500
i ny räkning överföres	-74 379
	<b>-46 879</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 179 753	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 179 753</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-261 913	0
Förvaltning och övriga externa kostnader	4	-200 106	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 355	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-762 374</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 379</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 217	0
		<b>-476 217</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 838</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-58 838</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat		11 959	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 879</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	128 347 511	127 423 763
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	259 300 000	189 526 237
		<b>387 647 511</b>	<b>316 950 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>387 697 511</b>	<b>317 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 677 639	0
Avgifts- och hyresfordringar		80 708	0
Övriga fordringar	10	14 534 364	9 259 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	79 510	0
		<b>26 372 221</b>	<b>9 259 693</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 404 372	35 394
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 776 593</b>	<b>9 295 087</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>418 474 104</b>	<b>326 295 087</b>

4

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

303 600 000

0

**303 600 000**

**0**

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

-46 879

0

**-46 879**

**0**

**Summa eget kapital**

**303 553 121**

**0**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

12, 13

109 000 000

309 473 763

**Summa långfristiga skulder**

**109 000 000**

**309 473 763**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

32 817

11 450 889

Skatteskulder

21 190

20 435

Övriga skulder

14

5 353 678

5 350 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

513 298

0

**Summa kortfristiga skulder**

**5 920 983**

**16 821 324**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**418 474 104**

**326 295 087**

4

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		417 379	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		300 355	0
Erlagd ränta		-476 217	0
Betald skatt		11 959	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>253 476</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-17 112 528	-9 259 693
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-10 900 341	16 821 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-27 759 393</b>	<b>7 561 631</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-70 997 866	-139 726 237
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-70 997 866</b>	<b>-139 726 237</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		0	132 200 000
Amortering av fastighetslån		-200 473 763	0
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		303 600 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>103 126 237</b>	<b>132 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 368 978</b>	<b>35 394</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	16		
Likvida medel vid årets början		35 394	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 404 372</b>	<b>35 394</b>

7



## 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 inkomstskatt. 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
<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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	991 984	0
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	38 835	0
El, ej momsregistrerade	44 675	0
	<b>1 075 494</b>	<b>0</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Inkasso/avhysning mm	54 132	0
Överlåtelseavgift	30 726	0
Pantsättningsavgift	910	0
Avgift andrahandsupplåtelse	18 491	0
Öresutjämning	0	0
	<b>104 259</b>	<b>0</b>
	<b>1 179 753</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	15 380	0
Serviceavtal	11 922	0
Uppvärmning	117 178	0
Vatten	45 220	0
Sophämtning	19 552	0
Kabel-TV / Internet	45 901	0
Övriga driftskostnader	6 760	0
	<b>261 913</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	51 268	0
Förvaltningsarvode	29 522	0
Överlåtelse- / pantförskrivningskostnader	119 316	0
	<b>200 106</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Personalkostnader

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

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Nyanskaffningar	1 174 103	0
Omklassificeringar		0
Ingående anskaffningsvärden mark	127 473 763	127 473 763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 647 866</b>	<b>127 473 763</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-300 355	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-300 355</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 347 511</b>	<b>127 473 763</b>
Taxeringsvärde Brandstegen 5	2 612 000	4 238 000
	<b>2 612 000</b>	<b>4 238 000</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående pågående anläggningar	189 526 237	49 800 000
Årets investering	69 773 763	139 726 237
	<b>259 300 000</b>	<b>189 526 237</b>

#### Not 8 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	50 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	

### Not 9 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>
Sjödalsterrassens Parkerings AB	559130-8084	Stockholm	50 000

### Not 10 Övriga fordringar

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Betalda utlgg mot entreprenadbolag	14 534 364	9 259 693
	<b>14 534 364</b>	<b>9 259 693</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 438	0
Upplupna parkeringsintäkter	54 072	0
	<b>79 510</b>	<b>0</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Byggnadskreditiv	109 000 000	309 473 763
	<b>109 000 000</b>	<b>309 473 763</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	97 282 000	97 282 000
	<b>97 282 000</b>	<b>97 282 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till och förskott från hg och andra kunder	5 353 678	5 350 000
	<b>5 353 678</b>	<b>5 350 000</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	314 671	0
Upplupna vattenavgifter	45 220	0
Upplupna uppvärmningskostnader	57 772	0
Upplupna renhållningsavgifter	8 056	0
Upplupna drift och underhållskostnader	71 593	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	15 986	0
	<b>513 298</b>	<b>0</b>

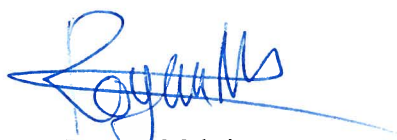
**Not 16 Likvida medel**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	4 404 372	35 394
	<b>4 404 372</b>	<b>35 394</b>

2018-04-30



Richard Nyberg  
Ordförande

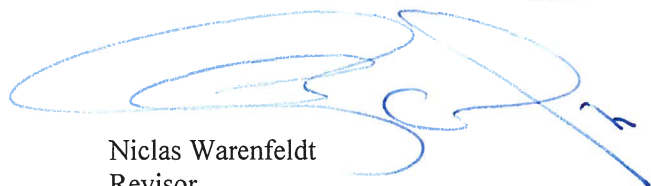


Royem Mohsin



Bo Wolwan

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-09-03



Niclas Warenfeldt  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Sjödalsterrassen 2 för räkenskapsåret 2018 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:

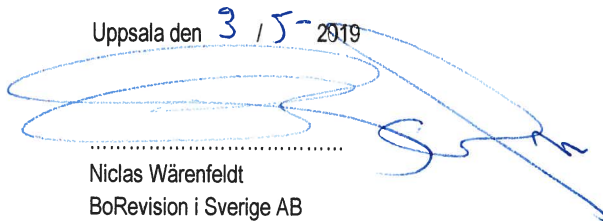
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 3 / 5 - 2019



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor