

Årsredovisning 2021

BRF SJÖDALSTERRASSEN 2

769630-6724



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖDALSTERRASSEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-03-26.

Föreningen stadgar har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-11-04

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Huddinge kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brandstegen 2. Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 6 236 kvm och 3 affärslokaler om 385 kvm.

Affärslokaler

Lokal 1 – 97 kvm (Sjödalsvägen 21 H/Lackerargränd 1) har från 2022-03-01 hyrts ut till Rosalit direkten i Huddinge AB. Verksamheten kommer bedrivas under Direkten konceptet med enklare livsmedel och paketutlämning som huvudnäring

Lokal 2 – 121 kvm (Sjödalsvägen 21 D-E). Diskussion pågår med en potentiell hyresgäst

Lokal 3 – 167 kvm (Sjödalsvägen A-B) har från 2021-06-01 hyrts ut till Arbetslivsresurs AR AB. Arbetslivsresurs är ett bolag som hjälper arbetssökande att hitta rätt jobb eller utbildning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial. I den försäkring med Protector ingår det ett generellt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen

Styrelsens sammansättning

Jens Robin	Ordförande
Kenth Jämttjärn	Styrelsemedlem
Anders Nordlund	Styrelsemedlem
Chiara Giordano	Sekreterare
Eliséos Manoilidis	Kassör
Inger Jigskog	Styrelsemedlem

- Firman tecknas av styrelsen
- Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Valberedning

Tomas Östman (sammanställande), Caroline Almgård och Caroline Gäverström.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021-Q4 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) enligt underhållsplan

Avtal med viktiga leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Teknisk förvaltning Etcon AB

Övrig verksamhetsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2021 har det skett 19 lägenhetsöverlåtelse.

Andra hands uthyrningar

Under 2021 har styrelsen godkänt 4 nya ansökningar. I föreningen finns 8 godkända uthyrningar per 21-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- I september 2021 så har ett av föreningens fastighetslån förändrats gällande amorteringsbelopp från 500 000 till 1 000 000 per år
- Föreningen har erhållit 0,1% ränterabatt på samtliga banklån med anledning av Svanen märkt fastighet
- I mars så köpte föreningen sopkärnen från SRV. Under en 5 års period kommer föreningen spara över 200 tkr i sophanteringskostnader
- Tidigare hyresgäst för lokal 3, Bollshoppen gick i konkurs 2019 och den konkursen är nu avslutad och föreningen har kunnat boka in depositionen på 50 000:- som intäkt. I juli betalade även Veidekke den hyresgaranti på 114 100:- som fanns för denna lokal enligt den ekonomiska planen. Dessa engångsposter har påverkat 2021 års resultat.

Förändringar i leverantörsavtal

- Inga nya leverantörsavtal har tecknats under 2021 utan de som har haft utgående avtalsdatum har förlängts

Förändringar i kundavtal gällande affärslokaler

- Nytt avtal gällande lokal 3 (Sjödalsvägen 21 A-B). Arbetslivsresurs. Avtalstid 20210601 -- 20230530
- Nytt avtal gällande lokal 1 (Sjödalsvägen 21 H/Lackerargränd 1). Rosalit direkten i Huddinge AB. Avtalstid 20220301 -- 20270228

Investeringar i fastigheten

- I januari installerades det cykelställ i alla cykelrum för att skapa bättre ordning
- I feb/mars så har alla ytterdörrar förstärkts för att försvåra eventuellt inbrottsförsök. Samtidigt har tag låssystemet utökas att även gälla soprummet
- I maj/juni så utfördes det balkonginglasning av Sakkes beträffande 25 lägenheter.

Övriga uppgifter

- Under året har Styrelsen bevakat att anmärkningar från 2 års besiktningen, både lägenheter och gemensamma utrymmen har blivit åtgärdade. Per sista december återstår det enbart ett fåtal anmärkningspunkter i de gemensamma utrymmena som skall åtgärdas efter vinter 2022
- Takterassgruppen har fortsatt sitt engagemang för takterrassen och innergården även sommaren 2021 men några nya medlemmar. Förutom att vissa växter har tillkommit/byts ut så har trallen på terrassen behandlats samt att målning skett vid grillarna så att det blir enklare att hålla rent och snyggt. Dessutom har det införskaffats parasoller till innergården
- Under året har äntligen Sjödalsvägen blivit klar och i sommar kan vi få njuta av den öppna dagvattenanordningen och de nyplanterade träden där även sittbänkar och gång/cykelbanor är anlagda

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 948 957	5 946 792	5 586 776	1 179 753	-
Resultat efter fin. poster	-1 996 028	-2 124 801	-1 635 850	-46 879	-
Soliditet, %	76	76	75	73	-
Kassalikviditet %	21	10	1 379	520	55
Yttre fond	660 000	330 000	-	-	-
Taxeringsvärde	167 911 000	167 911 000	167 911 000	-	-
Bostadsyta, kvm	6 236	6 236	6 236	6 236	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	707	159	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 316	15 445	15 536	17 479	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	1,05	1,09	0,23	-
Belåningsgrad, %	24,49	24,48	77,70	84,90	242,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	306 450 000	-	-	306 450 000
Fond, yttre underhåll	330 000	-	330 000	660 000
Balanserat resultat	-2 012 729	-2 124 801	-330 000	-4 467 530
Årets resultat	-2 124 801	2 124 801	-1 996 028	-1 996 028
Eget kapital	302 642 470	0	-1 996 028	300 646 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 467 530
Årets resultat	-1 996 028
Totalt	<u>-6 463 558</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
Balanseras i ny räkning	-6 793 558
	<u>-6 463 558</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 948 957	5 946 792
Rörelseintäkter		12 500	0
Summa rörelseintäkter		5 961 457	5 946 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-2 979 127	-2 576 941
Övriga externa kostnader	6	-381 820	-700 601
Personalkostnader	7	-145 621	-63 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 729 085	-3 713 492
Summa rörelsekostnader		-7 235 652	-7 054 100
RÖRELSERESULTAT		-1 274 195	-1 107 308
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-721 833	-1 017 693
Summa finansiella poster		-721 833	-1 017 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 996 028	-2 124 801
ÅRETS RESULTAT		-1 996 028	-2 124 801

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	390 081 392	393 436 246
Pågående projekt	10	464 583	0
Summa materiella anläggningstillgångar		390 545 975	393 436 246
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		390 595 975	393 486 246
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		194 754	133 806
Övriga fordringar	11	85	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	642 506	493 441
Summa kortfristiga fordringar		837 345	627 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 963 288	5 844 697
Summa kassa och bank		5 963 288	5 844 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 800 633	6 472 604
SUMMA TILLGÅNGAR		397 396 608	399 958 850

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 450 000	306 450 000
Fond för yttre underhåll		660 000	330 000
Summa bundet eget kapital		307 110 000	306 780 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 467 530	-2 012 729
Årets resultat		-1 996 028	-2 124 801
Summa fritt eget kapital		-6 463 558	-4 137 530
SUMMA EGET KAPITAL		300 646 442	302 642 470
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	64 189 682	31 617 003
Övriga långfristiga skulder		121 250	50 000
Summa långfristiga skulder		64 310 932	31 667 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		31 322 653	64 697 664
Leverantörsskulder		106 522	21 488
Skatteskulder		258 220	258 220
Övriga kortfristiga skulder		50 720	64 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	701 118	607 029
Summa kortfristiga skulder		32 439 233	65 649 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		397 396 608	399 958 850

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	5 844 697	2 103 483
Resultat efter finansiella poster	-1 996 028	-2 124 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 729 085	3 713 492
Bokslutsdispositioner	0	-504
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 733 057	1 588 187
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-209 438	17 597 333
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	164 868	-4 476
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 688 487	19 181 044
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-838 814	-13 106 497
Kassaflöde från investeringar	-838 814	-13 106 497
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	-1 765 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-731 082	-568 333
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-731 082	-2 333 333
Årets kassaflöde	118 591	3 741 214
Likvida medel vid årets slut	5 963 288	5 844 697

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjödalterrassen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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 avskrivningstider 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
Lokalanpassning		2	50

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Inkomstskatt

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Avgift andrahandsupplåtelse	26 919	104 021
El, ej momsregistrerade	0	59 103
El, momsregistrerade	271 490	222 676
Fastighetskatt	0	16 225
Hysesintäkter garage och p-platser	0	203 913
Hysesintäkter, lokaler	376 918	305 440
Hysesrabatt	-7 500	-37 500
Inkasso/avhysning m m	0	2 940
Parkeringsintäkter	483 047	280 875
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	0	41 476
Vatten/avlopp, momsregistrerade	39 666	157 379
Årsavgifter, bostäder	4 410 912	4 410 962
Öresutjämning	0	-58
Överlåtelseavgifter	1 183	26 026
Övriga debiterade kostnader	9 574	133 047
Övriga intäkter	349 308	20 267
Övriga årsavgifter	-60	0
Summa	5 961 457	5 946 792

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning	19 358	8 199
Bevakning	0	2 144
Fastighetsskötsel	18 018	44 870
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	89 736	0
Serviceavtal	6 546	68 310
Städning	161 367	177 450
Teknisk förvaltning	139 420	0
Vidarefakturering	85 051	-47 993
Yttre skötsel	20 074	5 176
Summa	539 570	258 155

Not 4, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	595 865	491 385
Sophämtning	202 825	267 937
Uppvärmning	506 587	337 818
Vatten	152 587	-89 456
Summa	1 457 864	1 007 683

Not 5, Driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	85 433	77 234
Fastighetsskatt	129 110	129 110
Kabel-TV	371 290	285 969
Löpande rep och underhåll hissar	32 851	0
Löpande reparationer och underhåll	108 963	107 331
Planerat underhåll	239 214	472 790
Övriga driftskostnader	14 832	238 670
Summa	981 693	1 311 103

Not 6, Övriga externa kostnader	2021	2020
Advokat- och rättegångskostnader, juridiskt biträde	0	-4 956
Förvaltningsarvode	148 026	119 474
Hyses- och avgiftsförluster	132 051	328 123
Revisionsarvoden	17 500	33 500
Överlåtelse-/pantförskrivningar	2 380	44 918
Övriga externa tjänster/kostnader	37 727	113 894
Övriga förvaltningskostnader	44 135	65 649
Summa	381 820	700 601

Not 7, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	31 920	14 766
Styrelsearvoden	113 701	48 300
Summa	145 621	63 066

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	720 168	1 017 693
Övriga räntekostnader	1 665	0
Summa	721 833	1 017 693

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	401 054 363	128 647 866
Omklassificeringar	0	272 406 497
Årets investering	374 231	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>401 428 594</u>	<u>401 054 363</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-7 618 117	-3 904 625
Årets avskrivning	-3 729 085	-3 713 492
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 347 202</u>	<u>-7 618 117</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u>390 081 392</u>	<u>393 436 246</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	128 647 866	128 647 866

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark	41 911 000	41 911 000
Summa	167 911 000	167 911 000

Not 10, Pågående projekt	2021-12-31	2020-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ombyggnad lokal 1 och 2	464 583	0
Summa	464 583	0

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
----------------------------------	-------------------	-------------------

Skattekonto	85	660
Summa	85	660

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald Kabel-TV/bredband	56 869	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 453	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 934	26 359
Upplupna garageintäkter	483 047	280 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 203	186 207
Summa	642 506	493 441

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Aktier Sjödalsterrassen 2 Parkering AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats		Skuld	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-09-29	0,34 %	31 145 331	31 770 331	
Nordea	2023-03-17	0,43 %	32 427 333	32 427 333	
Nordea	2024-03-20	1,35 %	31 939 671	32 117 003	
Summa			95 512 335	96 314 667	

Varav kortfristig del 31 322 653 64 697 664

Om 5 år beräknas den långfristiga skulden uppgå till 91 500 675 kr

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	97 282 000	97 282 000
Summa	97 282 000	97 282 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 125	16 750
Förutbetalda avgifter/hyror	463 481	452 145
Upplupna elavgifter	102 502	48 948
Upplupna renhållningsavgifter	3 700	1 805
Upplupna räntekostnader	9 849	2 893
Upplupna uppvärmningskostnader	82 800	52 594
Upplupna vattenavgifter	21 661	20 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 600
Summa	701 118	607 029

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Kjell Isaksson har avgått från styrelsen per 2022-01-10. Brf föreningen har öppnat ett sparkonto för att särskilja aktiekapital och affärslokaldepositioner med övriga bank transaktioner.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jens Robin
Ordförande

Chiara Giordano

Elisaios Manoilidis

Inger Kristina Jigskog

Anders Nordlund

Kenth Helge Jämttjärn

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6246d7dc0fa114def7ac8efa

Finalized at: 2022-04-06 10:58

Title: Brf Sjödälsterrassen 2, 769630-6724 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: ac30e2bcf16bfc87421cfbc48d7a9c1b148152c8fae0e04c5f629b71011aba30

Initiated by: styrelse@brfsjodalsterrassen2.se (*styrelse@brfsjodalsterrassen2.se*) via BRF Sjödälsterassen 2 7696306724

Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2022-04-06 10:58 with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- ELISAIOS MANOILIDIS signed at 2022-04-05 19:29 with Swedish BankID (19850813-XXXX)
- CHIARA GIORDANO signed at 2022-04-05 20:52 with Swedish BankID (19881126-XXXX)
- ANDERS NORDLUND signed at 2022-04-05 19:49 with Swedish BankID (19660921-XXXX)
- KENTH HELGE JÄMTTJÄRN signed at 2022-04-05 22:42 with Swedish BankID (19500810-XXXX)
- JENS ROBIN signed at 2022-04-05 21:11 with Swedish BankID (19671124-XXXX)
- Inger Kristina Jigskog signed at 2022-04-05 20:44 with Swedish BankID (19510506-XXXX)

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 2021.

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 2021 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 2021 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.

Stockholm den / 2022

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2022-04-06 08:59:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>