

Årsredovisning 2022

Brf Sjödalsterrassen 2

769630-6724



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖDALSTERRASSEN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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 kommit 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 2022-05-15 hyrts ut till Rosalita direkten i Huddinge AB. Verksamheten bedrivs under Direktenkonceptet med tobak, konfektyr, enkla livsmedel och paketutlämning som huvudnäring.

Lokal 2 – 121 kvm (Sjödalsvägen 21 C-D). Föreningen har under hösten iordningställt lokalen då ett kontrakt signerades 2022-03-30 med byggtreprenören John Mattsson (JM AB). Hyresgästen tillträder 2023-01-01. Lokalen planerar att användas första tiden som projektkontor men senare kommer att bli "Bostadsbutiken" för de bostäder som kommer att byggas på andra sidan Sjödalsvägen.

Lokal 3 – 167 kvm (Sjödalsvägen A-B) hyrs sedan år 2021 ut till Arbetslivsresurs AR AB. Arbetslivsresurs är ett bolag som hjälper arbetssökande att hitta rätt jobb eller utbildning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial. I Protectors försäkring ingår det ett

generellt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Eliseos Manoilidis	Ordförande
Kenth Jämttjärn	Styrelsemedlem
Rodan Roland Wettstam	Styrelsemedlem
Mazlum Keskin	Styrelsemedlem
Chiara Giordano	Sekreterare
Anders Nordlund	Kassör
Inger Jigskog	Styrelsemedlem
Serop Wenesian	Suppleant

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

Valberedning

Tomas Östman (sammankallande), Rebecca Guldbäck och Anders Planemo.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022-Q1 Hissbesiktning

2022-Q2 Filterbyte ventilation

2022-Q4 Egenkontroll brand, egenkontroll boendemiljö

Avtal med viktiga leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Teknisk förvaltning Alova AB

Övrig verksamhetsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2022 har det skett 18 lägenhetsöverlåtelse.

Andrahands uthyrningar

Under 2022 har styrelsen godkänt 3 nya ansökningar. I föreningen finns 5 godkända uthyrningar per 22-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- I september 2022 lades ett av föreningens fastighetslån om till räntan 3,44 % och amorteringsbeloppet ändrades från 1 000 000 till 500 000 per år.
- Föreningen har erhållit 0,1% ränterabatt på samtliga banklån med anledning av Svanen märkt fastighet.
- Styrelsen beslutade den 8/11 2022 att höja årsavgiften med 9,5%.

Förändringar i leverantörsavtal

- Ett nytt leverantörsavtal tecknades med AltHiss med startdatum 2022-01-01, för service av platformhissen på Finslipargränd 2.
- Ett nytt leverantörsavtal tecknades med Wendelius Passersystem AB med startdatum 2022-05-11, för service av inpasseringssystemet.
- Ett nytt leverantörsavtal tecknades med Schindler Hiss med startdatum 2022-08-08, för service av samtliga hissar i fastigheten. Avtalet ersätter garantiavtal som byggherren signerade vid inflyttning och gällde i 4 år.
- Resterande utgående avtal förlängdes.

Förändringar i kundavtal gällande affärslokaler

- Framskjuten start avtalsperiod gällande lokal 1 (Sjödalsvägen 21 H/Lackerargränd 1). Rosalita direkten i Huddinge AB. Avtalstid 20220515 -- 20270630.

Investeringar i fastigheten

- Två lokaler har under 2022 iordningställts från att vara helt oinredda till kundanpassade affärslokaler.
- Inpassering av samtliga entrédörrar (ej Finslipargränd 4 p.g.a. låg takhöjd) har kompletterats med automatisk öppning vid användning av låstagg.
- Golv och väggar i soprummet har målats respektive behandlats med vattenavvisande lager för att underlätta städning och underhåll.

Övriga uppgifter

- Under året har Styrelsen bevakat anmärkningar från 2-års besiktningen. Per sista december återstår det enbart en anmärkningspunkt i de gemensamma utrymmena som skall åtgärdas efter vinter 2022.
- Takterassgruppen har fortsatt sitt engagemang för takterrassen och innergården även sommaren 2022. Nya blommor har tillkommit till innergården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 043 918	5 948 957	5 946 792	5 586 776	1 179 753
Resultat efter fin. poster	-2 337 504	-1 996 028	-2 124 801	-1 635 850	-46 879
Soliditet, %	76	76	76	75	73
Yttre fond	990 000	660 000	330 000	-	-
Taxeringsvärde	231 420 000	167 911 000	167 911 000	167 911 000	-
Bostadsyta, kvm	6 236	6 236	6 236	6 236	6 236
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	707	707	159
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 148	15 316	15 445	15 536	17 479
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,75	1,05	1,09	0,23
Belåningsgrad, %	24,38	24,49	24,48	77,70	84,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	306 450 000	-	-	306 450 000
Fond, yttre underhåll	660 000	-	330 000	990 000
Balanserat resultat	-4 467 530	-1 996 028	-330 000	-6 793 558
Årets resultat	-1 996 028	1 996 028	-2 337 504	-2 337 504
Eget kapital	300 646 442	0	-2 337 504	298 308 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 793 558
Årets resultat	-2 337 504
Totalt	<u>-9 131 061</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-152 751
Balanseras i ny räkning	-9 308 310
	<u><u>-9 131 061</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 043 918	5 948 957
Rörelseintäkter		23 866	12 500
Summa rörelseintäkter		6 067 784	5 961 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-3 238 339	-2 979 127
Övriga externa kostnader	6	-175 161	-381 820
Personalkostnader	7	-166 107	-145 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 900 608	-3 729 085
Summa rörelsekostnader		-7 480 215	-7 235 652
RÖRELSERESULTAT		-1 412 431	-1 274 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		284	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-925 356	-721 833
Summa finansiella poster		-925 072	-721 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 337 504	-1 996 028
ÅRETS RESULTAT		-2 337 504	-1 996 028

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	387 477 725	390 081 392
Pågående projekt	10	1 397 216	464 583
Summa materiella anläggningstillgångar		388 874 941	390 545 975
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		388 924 941	390 595 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		480 066	194 754
Övriga fordringar	11	408 712	-2 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	703 146	642 506
Summa kortfristiga fordringar		1 591 924	834 567
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 412 794	5 963 288
Summa kassa och bank		4 412 794	5 963 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 004 718	6 797 854
SUMMA TILLGÅNGAR		394 929 660	397 393 829

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 450 000	306 450 000
Fond för yttre underhåll		990 000	660 000
Summa bundet eget kapital		307 440 000	307 110 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 793 558	-4 467 530
Årets resultat		-2 337 504	-1 996 028
Summa fritt eget kapital		-9 131 061	-6 463 558
SUMMA EGET KAPITAL		298 308 939	300 646 442
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	31 585 017	64 189 682
Övriga långfristiga skulder		121 250	121 250
Summa långfristiga skulder		31 706 267	64 310 932
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		62 874 986	31 322 653
Leverantörsskulder		946 159	106 522
Skatteskulder		142 600	258 220
Övriga kortfristiga skulder		44 396	47 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	906 313	701 118
Summa kortfristiga skulder		64 914 454	32 436 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 929 660	397 393 829

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	5 963 288	5 844 697
Resultat efter finansiella poster	-2 337 504	-1 996 028
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 900 608	3 729 085
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 563 104	1 733 057
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-757 358	-209 438
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	925 666	164 868
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 731 413	1 688 487
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 229 575	-838 814
Kassaflöde från investeringar	-2 229 575	-838 814
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 052 332	-731 082
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 052 332	-731 082
Årets kassaflöde	-1 550 494	118 591
Likvida medel vid årets slut	4 412 794	5 963 288

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjödalsterrassen 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 avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

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	100	2	50

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	24 180	26 919
El, momsregistrerade	294 275	271 490
Hysesintäkter, lokaler	502 458	376 918
Hysesrabatt	-63 050	-7 500
Parkeringsintäkter	530 715	483 047
Vatten/avlopp, momsregistrerade	158 186	185 033
Årsavgifter, bostäder	4 410 912	4 410 912
Övriga intäkter	210 108	214 638
Summa	6 067 784	5 961 457

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	12 296	19 358
Fastighetsskötsel	0	18 018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	38 679	89 736
Serviceavtal	39 065	6 546
Städning	153 199	161 367
Teknisk förvaltning	145 236	139 420
Vidarefakturerering	23 867	85 051
Yttre skötsel	29 304	20 074
Summa	441 647	539 570

Not 4, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	938 635	595 865
Sophämtning	230 457	202 825
Uppvärmning	538 385	506 587
Vatten	179 721	152 587
Summa	1 887 198	1 457 864

Not 5, Driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	93 409	85 433
Fastighetsskatt	124 200	129 110
Kabel-TV	341 216	371 290
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	32 732	0
Löpande rep och underhåll hissar	0	32 851
Löpande rep och underhåll lokaler	1 691	0
Löpande rep och underhåll skadegörelse	20 290	0
Löpande reparationer och underhåll	84 374	108 963
Planerat underhåll	152 751	239 214
Reparation försäkringsskada	16 066	0
Övriga driftskostnader	42 766	14 832
Summa	909 494	981 693

Not 6, Övriga externa kostnader	2022	2021
Förvaltningsarvode	111 657	148 026
Hyra, lokal	750	150
Hyses- och avgiftsförluster	0	132 051
Revisionsarvoden	17 426	17 500
Övriga förvaltningskostnader	45 328	84 092
Summa	175 161	381 820

Not 7, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	35 307	31 920
Styrelsearvoden	130 800	113 701
Summa	166 107	145 621

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	920 693	720 168
Övriga räntekostnader	4 663	1 665
Summa	925 356	721 833

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	401 428 594	401 054 363
Årets inköp	1 296 941	374 231
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>402 725 535</u>	<u>401 428 594</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 347 202	-7 618 117
Årets avskrivning	-3 900 608	-3 729 085
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-15 247 810</u>	<u>-11 347 202</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>387 477 725</u></u>	<u><u>390 081 392</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	128 647 866	128 647 866
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 600 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark	52 820 000	41 911 000
Summa	231 420 000	167 911 000

Not 10, Pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffning	464 583	0
Årets anskaffning	2 229 574	464 583
Årets omklassificering	<u>-1 296 941</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	1 397 216	464 583

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	408 373	-2 778
Skattekonto	339	85
Summa	408 712	-2 693

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald Kabel-TV/bredband	56 869	56 869
Förutbetalda försäkringspremier	69 910	58 453
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 059	26 934
Upplupna garageintäkter	530 715	483 047
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 593	17 203
Summa	703 146	642 506

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Aktier Sjödalsterrassen 2 Parkering AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-09-29	3,44 %	30 270 331	31 145 331
Nordea	2023-03-17	0,43 %	32 427 333	32 427 333
Nordea	2024-03-20	1,35 %	31 762 339	31 939 671
Summa			94 460 003	95 512 335
<i>Varav kortfristig del</i>			62 874 986	31 322 653
Summa långfristiga skulder			31 585 017	64 189 682

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	97 282 000	97 282 000
Summa	97 282 000	97 282 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 125	17 125
Förutbetalda avgifter/hyror	583 031	463 481
Upplupna elavgifter	137 452	102 502
Upplupna renhållningsavgifter	35 874	3 700
Upplupna räntekostnader	16 483	9 849
Upplupna uppvärmningskostnader	87 336	82 800
Upplupna vattenavgifter	29 012	21 661
Summa	906 313	701 118

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Den 4/4 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 15% från den 1/7 2023.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Elisaïos Manoïlidis
Ordförande

Chiara Giordano

Mazium Keskin

Inger Kristina Jigskog

Anders Nordlund

Kenth Helge Jämttjärn

Rodan Roland Wettstam

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

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: 645928ef596146f6ea1acfb5

Finalized at: 2023-05-09 14:02:15 CEST

Title: Brf Sjödalsterrassen 2, 769630-6724 - årsredovisning 2022.pdf

Digest: 0HbefBGviWm9j6eWuSm5MHb9iKNehdKb6wU5xeboR3U=

Initiated by: styrelse@brfsjodalsterrassen2.se (styrelse@brfsjodalsterrassen2.se)
via Brf Sjödalsterrassen 2 7696306724

Signees:

- Mazlum Keskin signed at 2023-05-08 19:29:25 CEST with Swedish BankID (19950819-XXXX)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2023-05-09 14:02:15 CEST with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- Inger Kristina Jigskog signed at 2023-05-08 19:33:17 CEST with Swedish BankID (19510506-XXXX)
- Anders Nordlund signed at 2023-05-08 19:17:30 CEST with Swedish BankID (19660921-XXXX)
- Rodan Wettstam signed at 2023-05-08 20:13:38 CEST with Swedish BankID (19950428-XXXX)
- Kenth Helge Jämttjärn signed at 2023-05-08 19:47:03 CEST with Swedish BankID (19500810-XXXX)
- Chiara Giordano signed at 2023-05-09 11:55:40 CEST with Swedish BankID (19881126-XXXX)
- Elisaios Manoilidis signed at 2023-05-08 21:13:09 CEST with Swedish BankID (19850813-XXXX)

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjödalterrassen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

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

2023-05-09 12:02:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: SIKM2-218K1-4V131-8NMQP-CB6WI-USOFQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>