



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Sjöterrassen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sjöterrassen med säte i Botkyrka kommun org.nr. 769611-5166 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen byggnader uppfördes 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Fittjaterrassen 1 i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Botkyrka Fittjaterrasen 1	2012-03-12	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5062
Totalt 62 objekt		5062

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 10 st 3 rok, 13 st 4 rok, 19 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Prem Huq	Ordförande	2019-11-29
Leyla Ordulu	Suppleant	2022-11-25
Rahim Demir	Ledamot	2019-11-29
Laiqa Naby	Ledamot	2022-11-25
Simon Glyssner	Ledamot	2022-11-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Prem Huq, Rahim Demir och Leyla Ordulu.



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leyla Ordulu, Rahim Demir, Prem Huq, Hasan Sakbani.

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Anders Slättås vald av föreningsstämman.

Valberedning: Stämman beslutade att inte välja någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-25. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning: Garantibesiktningar för bygg, rör, luft, el, mark och VA genomfördes 2016-09-13.

Underhållstillsyn genomförs årligen.

En engångsamortering på 600 000 kr.

Bindning av ett lån på nytt hos Handelsbanken.

Nytecknad fastighetsförsäkring hos Folksam.

Översyn av olovlig andrahandsurhyning.

Yttre underhållstillsyn.

Genomgång av ventilation.

Nollställning av föreningens mark och grönytor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Renovering av miljörum
2020	Stamspolning
2020	Fastighetsbesiktning
2019	Lägenhetstillsyn
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2016	Tvåårsbesiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Ventilationsåtgärder
2023	Rensning av ventilationskanaler
2023	Injustering av luftflöden i ventilation
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2023	Radonmätning
2024	Brandsäkerhetsbesiktning
2025	Stampspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	184	125	89	140	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 024	11 280	11 407	11 533	0
Räntekänslighet, %	17	17	18	18	0
Energikostnad, kr/kvm	169	161	147	146	0
Driftskostnad, kr/kvm	318	387	348	243	0
Årsavgifter, kr/kvm	661	648	629	629	0
Totala intäkter, kr/kvm	666	654	633	630	0
Nettoomsättning, tkr	3 372	3 309	3 204	3 187	3 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	-118	-473	-635	-337	-135
Soliditet, %	60	60	59	59	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 064 000	0	0	88 064 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	942 000	0	590 000	1 532 000
S:a bundet eget kapital, kr	89 006 000	0	590 000	89 596 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 682 064	-473 036	-590 000	-4 745 099
Årets resultat, kr	-473 036	473 036	-117 671	-117 671
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 155 100	0	-707 671	-4 862 770
S:a eget kapital, kr	84 850 900	0	-117 671	84 733 230

* Under året har reservation till underhållsfond enligt stämmobeslut 2021 gjorts med 648 000 kr samt ianspråktagande skett med 58 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 745 099
Årets resultat, kr	-117 671
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 862 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 537 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 399 770

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 372 119	3 308 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 445
Summa rörelseintäkter		3 372 119	3 326 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 611 388	-1 957 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 807	-165 611
Personalkostnader och arvode	Not 6	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 048 540	-1 048 540
Summa rörelsekostnader		-2 914 588	-3 250 336
Rörelseresultat		457 531	75 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 504	831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 706	-549 833
Summa finansiella poster		-575 202	-549 002
Årets resultat		-117 671	-473 036

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	
	139 517 140	140 565 680
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	139 517 140	140 565 680
Summa anläggningstillgångar	139 517 140	140 565 680
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		6 077
Övriga fordringar	Not 9	1 504 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	103 942
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	1 614 950	1 917 712
Summa omsättningstillgångar	1 614 950	1 917 712
Summa tillgångar	141 132 090	142 483 392

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	88 064 000	88 064 000
Fond för yttre underhåll	1 532 000	942 000
Summa bundet eget kapital	89 596 000	89 006 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 745 099	-3 682 064
Årets resultat	-117 671	-473 036
Summa fritt eget kapital	-4 862 770	-4 155 099
Summa eget kapital	84 733 230	84 850 901
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 25 941 904	33 204 000
Summa långfristiga skulder	25 941 904	33 204 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 29 863 767	23 897 000
Leverantörsskulder	138 194	155 795
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 5 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 449 995	375 697
Summa kortfristiga skulder	30 456 956	24 428 492
Summa skulder	56 398 860	57 632 492
Summa eget kapital och skulder	141 132 090	142 483 392

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 344 616	3 278 904
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 413	2 779
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 934	18 073
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	2 156	9 101
		3 372 119	3 308 857
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	17 445
		0	17 445
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-208 092	-407 953
	El	-29 711	-18 877
	Uppvärmning	-568 736	-563 360
	Vatten	-255 568	-234 638
	Renhållning	-211 464	-251 194
	TV, bredband, iptelefoni	-135 097	-177 040
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-102 077	-89 731
	Försäkringar	-97 592	-136 783
	Periodiskt underhåll	0	-58 000
	Övriga driftskostnader	-3 051	-19 757
		-1 611 388	-1 957 333
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-58 000
		0	-58 000
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 500	-22 250
	Förvaltningskostnader	-135 877	-120 504
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 039	-19 042
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 392	-2 390
	Stämma och styrelse	0	-1 425
		-175 807	-165 611
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-60 000	-60 000
	Sociala avgifter	-18 852	-18 852
		-78 852	-78 852
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 048 540	-1 048 540
		-1 048 540	-1 048 540

Not 8 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		104 854 000	104 854 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		44 100 000	44 100 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		148 954 000	148 954 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-8 388 320	-7 339 780		
Årets avskrivningar byggnader		-1 048 540	-1 048 540		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 436 860	-8 388 320		
Utgående bokfört värde		139 517 140	140 565 680		
Bokförda värden byggnader		95 417 140	96 465 680		
Bokförda värden mark		44 100 000	44 100 000		
Fastighetsbeteckning:	Fittjaterassen 1				
Taxeringsvärde		Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		60 000 000	11 200 000	71 200 000	71 200 000
		60 000 000	11 200 000	71 200 000	71 200 000
Not 9 Övriga fordringar					
Avräkning HSB		1 499 134	1 787 655		
Skattekonto		5 797	797		
		1 504 931	1 788 452		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 942	125 370		
		103 942	125 370		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	1,10%	2024-03-30	13 920 000	240 000	
Stadshypotek AB	0,43%	2023-06-01	19 284 000	240 000	
Stadshypotek AB	2,09%	2025-03-30	12 392 816	130 912	
Stadshypotek AB	1,00%	2023-03-30	10 208 855	102 860	
			55 805 671	713 772	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 941 904	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 855 088	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				52 236 811	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning			61 090 000	61 090 000	
Summa ställda säkerheter			61 090 000	61 090 000	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	5 000	0
	<u>5 000</u>	<u>0</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 053	87 568
Upplupna räntekostnader	7 477	7 540
Upplupen revision	25 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	292 465	252 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 735
	<u>449 995</u>	<u>375 697</u>

Not 14 Eventualförpliktelser

Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns att nämna.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Laiqa Naby

Prem Huq

Rahim Demir

Simon Glyssner

Min revisionsberättelse har avgivits

Anders Slättås

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöterrassen

Org.nr 769611-5166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöterrassen 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Sjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PREM HUQ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 19:53:45



RAHIM DEMIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 15:19:37



LAIQA NABY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 18:41:26



SIMON GLYSSNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 15:28:14



ANDERS SLÄTTÅS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 08:55:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Sjöterrassen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS SLÄTTÅS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 08:56:05



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.