

Årsredovisning 2019

BRF SJÖTERRASSEN
769611-5166

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 2004-10-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fittjaterassen 1. Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 062 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Prem Huq	Ordförande
Rahim Demir	Ledamot
Leyla Ordulu	Ledamot

Valberedning

Sara Iqbal, Zhalgas Sabirov och Syed Aminul Huq.

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Slättås Revisor JA Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Kvartal 4	Lägenhetstillsyn
Kvartal 4	Obligatorisk ventilationskontroll
Kvartal 4	Energideklarationer
Kvartal 4	Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	HSB Södertörn
Fastighetsskötsel	HSB Södertörn
Fastighetsjour	Securitas
Bredband, telefoni och TV	Telia
Sophämtning	SRV återvinning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens stadgar uppdaterades efter på två på varandra följande stämmor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter förändring i lånevillkor har styrelsen valt att flytta över ett lån från Swedbank till Handelsbanken.

Amorteringar sker löpande på föreningens lån.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel från Fastia till HSB Södertörn.

Föreningen har bytt leverantör för teknisk fastighetsskötsel av undercentral från Södertörns fjärrvärme till HSB Södertörn.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 187	3 187	3 093	3 117
Resultat efter fin. poster	-337	135	-13	29
Soliditet, %	59	59	59	58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	88 064	-	-	88 064
Fond, yttre underhåll	549	-	-	549
Balanserat resultat	-2 452	135	-	-2 317
Årets resultat	135	-135	-337	-337
Eget kapital	86 296	0	-337	85 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 317
Årets resultat	-337
Totalt	-2 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	214
Balanseras i ny räkning	-2 868
	-2 654

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 187	3 187
Rörelseintäkter		1	563
Summa rörelseintäkter		3 188	3 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 673	-1 837
Övriga externa kostnader	7	-117	-131
Personalkostnader	8	-79	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049	-1 049
Summa rörelsekostnader		-2 917	-3 095
Rörelseresultat		271	655
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-608	-519
Summa finansiella poster		-608	-519
Resultat efter finansiella poster		-337	135
Årets resultat		-337	135

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	142 663	143 711
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>142 663</u>	<u>143 711</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>142 663</u>	<u>143 711</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-9	0
Övriga fordringar	11	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	202	603
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>193</u>	<u>604</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 003	1 405
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 003</u>	<u>1 405</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 196</u>	<u>2 009</u>
Summa tillgångar		<u>144 859</u>	<u>145 720</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 064	88 064
Fond för yttre underhåll		549	549
Summa bundet eget kapital		88 613	88 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 317	-2 452
Årets resultat		-337	135
Summa fritt eget kapital		-2 654	-2 317
Summa eget kapital		85 959	86 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	57 741	58 516
Summa långfristiga skulder		57 741	58 516
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		640	460
Leverantörsskulder		217	145
Övriga kortfristiga skulder		0	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	302	305
Summa kortfristiga skulder		1 159	908
Summa eget kapital och skulder		144 859	145 720

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Från och med 2019 bokas avsättning till yttre fond efter stämmans beslut.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 186	3 186
Övriga intäkter	2	564
Summa	3 188	3 750

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	13	5
Fastighetsskötsel	168	0
Städning	0	76
Övrigt	28	0
Summa	208	81

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	0	2
El	13	19
Fasader	10	0
Kabel-tv/bredband	2	0
Reparationer	146	556
Soprum	1	0
VA	10	0
Vattenskada	95	0
Värme	5	0
Summa	282	577

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	16	15
Sophämtning	183	196
Uppvärmning	520	524
Vatten	201	190
Summa	921	925

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	182	182
Fastighetsförsäkringar	80	73
Summa	262	255

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	71	76
Revisionsarvoden	32	26
Övriga förvaltningskostnader	13	28
Summa	117	131

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	19	19
Styrelsearvoden	60	60
Summa	79	79

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	608	519
Summa	608	519

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>148 954</u>	<u>148 954</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>148 954</u>	<u>148 954</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 243	-4 194
Årets avskrivning	-1 049	-1 049
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 291</u>	<u>-5 243</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>142 663</u></u>	<u><u>143 711</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 100</i>	<i>44 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000	51 000
Taxeringsvärde mark	11 200	10 000
Summa	71 200	61 000

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	30	0
Fastighetsskötsel	33	0
Försäkringspremier	119	69
Förvaltning	19	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	534
Summa	202	603

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	0,95 %	10 466	0
Stadshypotek	2022-03-30	1,24 %	13 271	0
Stadshypotek	2024-03-30	1,10 %	14 640	0
Stadshypotek	2021-06-01	0,99 %	20 004	20 244
Swedbank	2019-03-25	0,85%	0	14 835
Swedbank	2019-03-28	0,5%	0	10 546
Swedbank	2022-03-30	1,24%	0	13 351
Summa			58 381	58 976
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			640	460

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	28	0
Förutbetalda avgifter/hyror	184	163
Utgiftsräntor	19	37
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72	106
Summa	302	305

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	61 090	61 090
Summa	61 090	61 090

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har bytt leverantör för ekonomisk förvaltning från Nabo till HSB Södertörn.

Underskrifter

Norsborg, 2020 - 05 - 18
Ort och datum

Prem Huq
Prem Huq
Ordförande

R.D
Rahim Demir
Ledamot

Leyla Ordulu
Leyla Ordulu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 18

Anders Slättås
JA Revision
Anders Slättås
Revisor *auktoriserad*

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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöterrassen för räkenskapsåret 2019 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 tryggt 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:

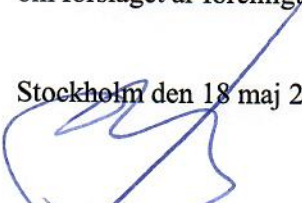
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18 maj 2020



Anders Slättås
Auktoriserad revisor