



# ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Sjöterrassen

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# ÅRSREDOVISNING

Brf Sjöterrassen

Org.nr. 769611-5166

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2020-01-01-2020-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-01-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fittjaterassen 1 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2013.

#### Lägenheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
62	bostäder (bostadsrätt)	5 062

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-18. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 87 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelse

Prem Huq	ordförande
Rahim Demir	ledamot
Leyla Ordulu	ledamot

Styrelsesuppleant har varit Pria Huq. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rahim Demir, Leyla Ordulu och Pria Huq.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Revisor har varit Anders Slättås med Jenny Kindvall som suppleant, valda vid föreningsstämman.

## Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn. Fastighetsskötsel och drift har skötts av HSB Södertörn. Kostnaden för förvaltningen framgår i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetsskötsel och drift
Securitas	Fastighetsjour
Vattenfall	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telia	Bredband & tv
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Lägenhetstillsyn  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Energideklarationer  
Radonmätning

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Stamspolning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-11-16. Vid besiktningen framkom att föreningen är välskött och är inte i behov av eller har planlagt större underhållsåtgärder för nästkommande år.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 25 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2022	OVK-besiktning	54 tkr
2024	Brandsäkerhetsbesiktning	29 tkr

2025	Stamspolning	67 tkr
	OVK-besiktning	54 tkr
	Rensning av ventkanaler	175 tkr
	Injustering ventilation	129 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 629 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att föreningens årsavgifter är låga och att årsavgifterna därför kan komma att höjas om behov finns.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 741 000 kr. Under året har föreningen amorterat 640 000 kr , med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 90 år.

Styrelsen anser att binda upp flera banklån med låga räntor på kortare bindningstider är ekonomiskt lönsamt för föreningen. Styrelsen anser även att löpande amorteringar årligen skapar en ekonomisk hållbarhet långsiktigt för föreningen.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ev. högre räntor på föreningens banklån

### Väsentliga avtal

Teckna avtal för markskötsel

### Aktiviteter

Omförhandling av gällande banklån och avtal

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen planerar att möblera om miljörummen för att förbättra och underlätta avfallslämningen för boende. Ett miljörum ska möbleras om för lämning av större och mindre grovsopor, elavfall, ljuskällor och batterier. I samband med ommöbleringen planerar styrelsen att måla om miljörummen för att skapa ökad trivsel.

Styrelsen åtgärdar brister i ventilationsaggregaten i varje lägenhet för att skapa ett bättre inomhusklimat för boende.

### Medlemsinformation

Under året har nio bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 87.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 204	3 187	3 187	3 093	3 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	-635	-337	135	-13	29
Soliditet %	59	59	59	59	58

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	88 064 000	0	549 000	-2 316 885	-337 365	85 958 750
<i>Resultatdisposition:</i>						
Reservering till yttre fond 2019			214 000	-214 000		
Inspråktagande av yttre fond 2019			0	0		
Balanserad i ny räkning				-337 365	337 365	
Årets resultat					-634 813	
Belopp vid årets slut	88 064 000	0	763 000	-2 868 251	-634 813	85 323 936

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 868 251
Årets resultat	-634 813
Summa till stämmans förfogande	-3 503 064

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Reservering till fond för yttre underhåll	-214 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	35 000
Balanseras i ny räkning	-3 682 064

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 203 856	3 188 108
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 203 856</b>	<b>3 188 108</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 761 595	-1 678 822
Övriga externa kostnader	Not 4	-331 369	-110 841
Personalkostnader och arvode	Not 5	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 048 540	-1 048 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 220 356</b>	<b>-2 917 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 500</b>	<b>271 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		846	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 159	-608 417
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-618 313</b>	<b>-608 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-634 813</b>	<b>-337 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-634 813</b>	<b>-337 365</b>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 141 614 220 142 662 760*Summa materiella anläggningstillgångar*141 614 220 142 662 760**Summa anläggningstillgångar****141 614 220** **142 662 760****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

8 676 -9 309

Övriga fordringar

Not 8 1 857 043 2 003 495

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 104 268 201 939*Summa kortfristiga fordringar*1 969 987 2 196 125*Kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar****1 969 987** **2 196 125****Summa tillgångar****143 584 207** **144 858 885**



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	88 064 000	88 064 000
Fond för yttre underhåll	763 000	549 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>88 827 000</b>	<b>88 613 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 868 250	-2 316 886
Årets resultat	-634 813	-337 365
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 503 064</b>	<b>-2 654 250</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>85 323 936</b>	<b>85 958 750</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 37 577 000	57 741 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 577 000</b>	<b>57 741 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	20 164 000	640 000
Leverantörsskulder	123 176	217 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 396 095	301 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 683 271</b>	<b>1 159 135</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>58 260 271</b>	<b>58 900 135</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>143 584 207</b>	<b>144 858 885</b>

## **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av stämman.

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

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 185 736	3 185 746
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 559	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 561	2 361
		<b>3 203 856</b>	<b>3 188 108</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-218 154	-282 049
	El	-14 853	-16 080
	Uppvärmning	-504 375	-520 404
	Vatten	-226 038	-200 959
	Renhållning	-228 341	-183 210
	Bevakningskostnader	-2 994	0
	TV, bredband, iptelefoni	-189 052	-182 007
	Obligatoriska besiktningar	-129 150	-12 641
	Fastighetskötsel och lokalvård	-77 312	-195 739
	Försäkringar	-130 255	-79 714
	Periodiskt underhåll	-35 000	0
	Övriga driftskostnader	-6 071	-6 020
		<b>-1 761 595</b>	<b>-1 678 822</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 500	-32 000
	Förvaltningskostnader	-239 310	-76 898
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 474	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-768
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 058	0
	Konsulter	-41 027	0
	Stämma och styrelse	0	-1 175
		<b>-331 369</b>	<b>-110 841</b>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-60 000	-60 000
	Sociala avgifter	-18 852	-18 852
		<b>-78 852</b>	<b>-78 852</b>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 048 540	-1 048 540
		<b>-1 048 540</b>	<b>-1 048 540</b>

Not 7	Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		104 854 000	104 854 000
	Ingående anskaffningsvärde mark		44 100 000	44 100 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>148 954 000</b>	<b>148 954 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar byggnader		-6 291 240	-5 242 700
	Årets avskrivningar byggnader		-1 048 540	-1 048 540
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-7 339 780</b>	<b>-6 291 240</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>141 614 220</b>	<b>142 662 760</b>
	Bokförda värden byggnader		97 514 220	98 562 760
	Bokförda värden mark		44 100 000	44 100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
	Bostäder hyreshus	60 000	11 200	71 200
		<b>60 000</b>	<b>11 200</b>	<b>71 200</b>
				<b>Föreg år</b>
				71 200
				<b>71 200</b>

Not 8	Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning HSB		1 848 607	183 868
	Nabo klientmedelskonto		0	1 818 830
	Skattekonto		797	797
	Övriga fordringar		7 639	0
			<b>1 857 043</b>	<b>2 003 495</b>

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 268	201 939
			<b>104 268</b>	<b>201 939</b>

Not 10	Skulder till kreditinstitut			Nästa års
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	amortering
	Stadshypotek AB	1,24%	2022-03-30	13 191 000
	Stadshypotek AB	0,99%	2021-06-01	19 764 000
	Stadshypotek AB	0,95%	2022-03-30	10 386 000
	Stadshypotek AB	1,10%	2024-03-30	14 400 000
				<b>57 741 000</b>
				<b>640 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>37 577 000</b>
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 560 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			54 541 000
	Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej
	<b>Ställda säkerheter</b>			
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
	Fastighetsinteckning			61 090 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>61 090 000</b>

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 513	0
Upplupna räntekostnader	16 853	18 529
Upplupen revision	27 000	28 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	279 588	183 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 141	71 500
	<b>396 095</b>	<b>301 897</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser att nämna.

\_\_\_/\_\_\_ 2021

.....  
Leyla Ordulu.....  
Prem Huq.....  
Rahim Demir

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
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 2020.

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 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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