

Årsredovisning för räkensårsåret 2017



Brf Sjöstadsviken

Org nr 769614-0834

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,32 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

Rickard Szorath	Ordförande
Johan Nissen	Sekreterare
Mats Karlsson	Kassör
Fredrik Starke	Ledamot

Vivi-Anne Johansson	Suppleant
Jouni Lindberg	Suppleant
Thomas Nilson	Suppleant

Tillträdde 2017-05-17

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Vivi-Anne Johansson, Mats Karlsson, Jouni Lindberg, Thomas Nilson, Johan Nissen, Fredrik Starke och Rickard Szorath.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

KPMG

Valberedning

Jane Földes

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. Stämman hölls på Jimmys Marina med 37 medlemmar närvarande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Böljan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

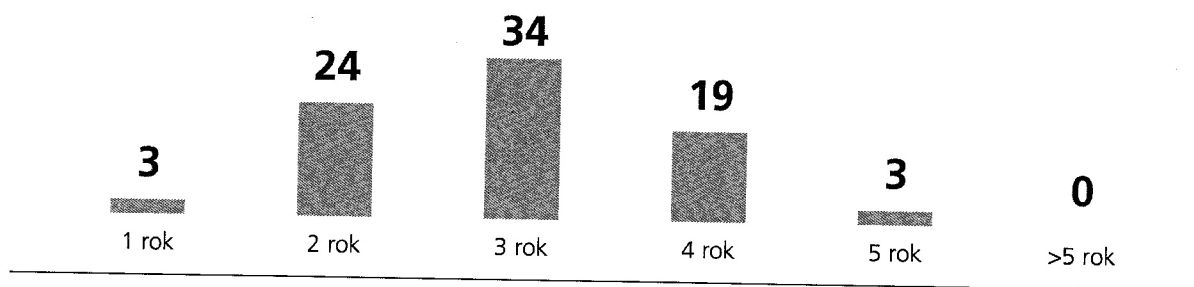
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 678 m², varav 6 609 m² utgör lägenhetsyta och 1 069 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal, uthyrd till Impero EI AB	69 m ²	2018-12-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials: MK, RS, JW, and a checkmark.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Används för uthyrning som gästlägenhet och för styrelsearbete.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, torktumlare, mangel och torkskåp.
Cykelrum och barnvagnstum	Flera rum för cyklar och barnvagnar.
Innergård	Lekplats med lekredskap, sandlåda, gräsmatta, boulebana, bord och bänkar. Innergården förvaltas gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.
Återvinningsrum	Källsortering av tidningar, glas, metall och plastförpackningar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning	2017	Ommålning i alla trapphusen och i gästlägenheten.
Nya luftfilter	2017	Nya tilluftfilter till alla lägenheterna.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tätningslister i fönster	2018	Påbörjat 2017.
Postboxar	2018	Nya postboxar monteras i alla trapphusen.
Djuprengöring av terazzo	2018	Avser alla trapphusen.
Lagningar av golv i garage	2018, 2022	Gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.
Fasadtvätt	2020	Även vissa renoveringar av fönster samt smörjning av beslag.
Spolning av avlopp	2020	Avser gemensamma spillvattenledningar.
Byte radiatortermostater	2022	Avser samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning trapphus	Keabgruppen AB
Markskötsel	Allgranth AB
Hissavtal	KONE AB, Inspecta AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hämtning återvinningsrum	Sita Sverige AB
Sophämtning	Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband	Ownit Broadband AB
Porttelefoner	Mysec Sweden AB
Värme och ventilation	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Garageförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

MM

R
E

ju

Övrig information

Föreningens gästlägenhet har under 2017 varit uthyrd till medlemmarna under sammanlagd 145 dygn.

Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen "Bostadsrätterna" samt i den ideella intresseföreningen "Sjöstadsföreningen".

Föreningens ekonomi

Föreningen anpassade sig 2014 till de nya redovisningsregler som infördes då. Dessa innebär främst att den progressiva avskrivningsplan som tillämpats från föreningens start ej längre får tillämpas, och att en anpassning har skett till K2 regelverket.

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen, och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandeperioden.

De nya avskrivningsreglerna har medfört att föreningens avskrivningar ökat kraftigt från 2014.

Föreningen har dock ett positivt kassaflöde, vilket innebär att föreningens intäkter är större än dess utgifter. För att synliggöra detta visas resultat före och efter avskrivning för de senaste sju åren i tabellen nedan. Alla belopp i tkr.

År	Res. före avskr.	Avskrivning	Res. efter avskrivning
2017	1 102	-2 459	-1 357
2016	895	-2 460	-1 565
2015	965	-2 484	-1 519
2014	619	-2 478	-1 859
2013	433	-218	215
2012	443	-184	259
2011	530	-232	298

Annat

Genomsnittliga låneräntan är 1,21 %.

Från hösten 2017 är föreningen inte längre skyldig att redovisa moms på intäkter från uthyrning av garageplatser till medlemmarna. Detta innebär att föreningens intäkter från garaget framöver kommer att öka med ca 144 000 kr/år.

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller 2016-01-01 - 2025-12-31 med en årlig tomträttsavgäld på 931 500 kr.

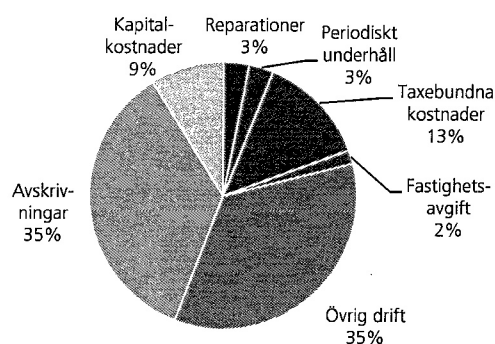
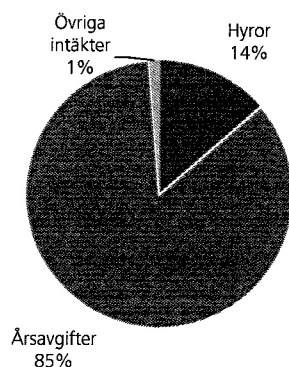
MK

RS
JW

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 499 122	1 733 337
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 616 096	5 495 469
Finansiella intäkter	88	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	411 813
	5 616 184	5 907 288
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 895 393	3 688 476
Finansiella kostnader	618 591	911 627
Ökning av materiella anläggningstillgångar	77 371	0
Ökning av kortfristiga fordringar	122 698	0
Minskning av kortfristiga skulder	53 307	541 399
	4 767 360	5 141 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 347 947	2 499 122
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	848 824	765 786

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

MLK

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I förlängning av den tidigare utförde besiktning av fastigheten och fasaderna har en fördjupad undersökning av fastighetens ytterväggar genomförts inifrån fyra lägenheter. Vid tre av kontrollerna fanns inga tecken på fuktskador, medan en kontroll uppvisade fuktskador i isolationsmaterialet. En dialog förs nu med JM om hur resultatet ska tolkas och hanteras.

Laddplatser för elbilar har installerats i garaget.

LED belysning har installerats i alla trapphusen för att minska kostnaden för el och lampbyte.

Ett elektroniskt lås har installerats i dörren till gästlägenheten för att eliminera nyckelhanteringen vid uthyrning.

Styrelsen har omförhandlat avtalet för bredband varvid kostnaden sänktes från 125 kr/mån till 85 kr/mån per lägenhet.

Styrelsen arbetar med upphandling av frånluftsvärmepump för att minska uppvärmningskostnaden. Från olika leverantörer finns det olika förslag på installation, finansiering och ansvarstagande som skiljer sig mycket, varför styrelsen tar tid på sig för att utvärdera och analysera.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140 st

Tillkommande medlemmar: 21 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723	782	782
Hyror/m ² hyresrättsyta	133	178	178	174
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 414	7 414	7 414	7 490
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	81	68	75	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	13	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	119	131	178
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 357	-1 565	-1 519	-1 859
Nettoomsättning (tkr)	5 610	5 467	5 926	5 934

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 609 m² bostäder och 1 069 m² lokaler.

MK

20
PS
JW

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 753 000	0	0	72 753 000
Upplåtelseavgifter	119 997 000	0	0	119 997 000
Fond för yttre underhåll	1 666 164	165 225	0	1 500 939
S:a bundet eget kapital	194 416 164	165 225	0	194 250 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 135 624	-165 225	-1 564 724	-3 405 675
Årets resultat	-1 356 636	-1 356 636	1 564 724	-1 564 724
S:a ansamlad förlust	-6 492 260	-1 521 861	0	-4 970 399
S:a eget kapital	187 923 905	-1 356 636	0	189 280 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 356 636
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 970 399
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 225
summa balanserat resultat	-6 492 260

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 022 025
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	210 179
att i ny räkning överförs	-7 304 106

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

MK

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 609 796	5 467 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 300	28 177
Summa rörelseintäkter		5 616 096	5 495 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 271 105	-3 177 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 432	-394 144
Personalkostnader	Not 6	-119 855	-116 360
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 458 836	-2 460 096
Summa rörelsekostnader		-6 354 229	-6 148 572
RÖRELSERESULTAT		-738 133	-653 103
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-618 591	-911 627
Summa finansiella poster		-618 503	-911 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 356 636	-1 564 724
ÅRETS RESULTAT		-1 356 636	-1 564 724

MK

3
K
JW

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	234 479 225	236 854 657
Maskiner och inventarier	Not 9	12 066	18 099
Summa materiella anläggningstillgångar		234 491 291	236 872 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 491 291	236 872 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 041	10 248
Övriga fordringar	Not 10	120 761	-32 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	27 817
Summa kortfristiga fordringar		127 802	5 104
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 347 947	2 499 122
Summa kassa och bank		3 347 947	2 499 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 475 749	2 504 226
SUMMA TILLGÅNGAR		237 967 039	239 376 982

MP

76
81
D
Jew

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 666 164	1 500 939
Summa bundet eget kapital		194 416 164	194 250 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 135 624	-3 405 675
Årets resultat		-1 356 636	-1 564 724
Summa fritt eget kapital		-6 492 260	-4 970 399
SUMMA EGET KAPITAL		187 923 905	189 280 541
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	49 000 000	49 000 000
Summa långfristiga skulder		49 000 000	49 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		198 272	136 645
Skatteskulder		225 053	220 395
Övriga skulder		0	94 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	619 810	645 295
Summa kortfristiga skulder		1 043 135	1 096 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 967 039	239 376 982

MR

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	-
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 777 860	4 777 869
Hyror lokaler momspliktiga	139 125	185 500
Hyror lokaler	3 200	4 800
Hyror garage moms	318 480	433 755
Hyror garage	302 700	7 200
Elintäkter	3 000	0
Överlåtelse/pantsättning	28 769	26 166
Gästlägenhet	36 650	32 000
Öresutjämning	13	2
	5 609 796	5 467 292

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	27 817
Övriga intäkter	6 300	360
	6 300	28 177

MR

MR

MR

MR

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	78 738
	Fastighetsskötsel beställning	29 181	50 474
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 669	41 118
	Fastighetsskötsel gård beställning	756	0
	Snöröjning/sandning	75 676	77 940
	Städning entreprenad	109 127	92 710
	Hissbesiktning	6 420	6 314
	Gemensamma utrymmen	15 793	0
	Gård	4 641	3 281
	Serviceavtal	102 907	99 940
	Förbrukningsmateriel	140 117	27 536
	Teleport/hissanläggning	17 304	0
	Störningsjour och larm	0	2 323
	Fordon	0	155
		517 589	480 529
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 908	26 321
	Brf Lägenheter	8 070	0
	Lokaler	8 651	0
	Tvättstuga	0	3 938
	Entré/trapphus	9 306	0
	Lås	7 443	2 767
	Installationer	0	134 794
	VVS	5 970	2 200
	Ventilation	1 602	2 188
	Elinstallationer	9 232	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 189	0
	Hiss	6 011	5 896
	Mark/gård/utemiljö	26 065	0
	Garage/parkering	12 065	0
	Skador/klotter/skadegörelse	34 941	1 233
	Vattenskada	80 271	0
		218 722	179 337
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	13 440	0
	Gemensamma utrymmen	153 640	0
	VVS	5 607	0
	Hiss	31 946	0
	Tak	5 546	0
		210 179	0
	Taxebundna kostnader		
	El	169 290	151 012
	Värme	619 726	524 309
	Vatten	116 213	110 509
	Sophämtning/renhållning	22 748	21 198
		927 978	807 028
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 055	87 820
	Tomträttsavgäld	928 925	1 164 375
	Samfällighetsavgift	100 100	125 456
	Kabel-TV	53 184	76 059
	Bredband	125 893	145 796
		1 283 156	1 599 506
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 481	111 572
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 271 105	3 177 972

MR 


Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Tele- och datakommunikation	8 904	5 480
Revisionsarvode extern revisor	19 720	720
Föreningskostnader	25 188	931
Styrelseomkostnader	0	9 600
Studieverksamhet	1 109	0
Förvaltningsarvode	230 769	158 364
Förvaltningsarvoden övriga	16 716	0
Administration	35 591	31 752
Korttidsinventarier	6 335	0
Konsultarvode	150 485	158 255
Föreningsavgifter	2 905	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 710	13 420
Övriga driftskostnader	0	15 622
	504 432	394 144

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	91 201	89 064
Sociala kostnader	28 654	27 296
	119 855	116 360

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	2 447 000	2 447 000
Förbättringar	5 803	0
Inventarier	6 033	13 096
	2 458 836	2 460 096

MR

3

21
A

fe

Not 8

BYGGNADER

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	244 700 000	244 700 000
Nyanskaffningar*	77 371	0
Utgående anskaffningsvärde	244 777 371	244 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 845 343	-5 398 343
Årets avskrivningar enligt plan	-2 452 803	-2 447 000
Utgående avskrivning enligt plan	-10 298 146	-7 845 343
Planenligt restvärde vid årets slut	234 479 225	236 854 657
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 600 000	124 600 000
Taxeringsvärde mark	90 295 000	90 295 000
	214 895 000	214 895 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	209 000 000	209 000 000
Lokaler	5 895 000	5 895 000
	214 895 000	214 895 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

*Bidrag Naturvårdsverket 33 000 kr.

Not 9

MASKINER OCH INVENTARIER

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	674 911	674 911
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	674 911	674 911
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-656 812	-643 716
Årets avskrivningar enligt plan	-6 033	-13 096
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-662 845	-656 812
Redovisat restvärde vid årets slut	12 066	18 099

Not 10

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	111 652	39
Momsavräkning	9 109	0
Avräkning övrigt	0	-33 000
	120 761	-32 961

NK

28

re

fu

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen intäkt	0	27 817
		0	27 817

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 500 939	1 170 489
	Reservering enligt stadgar	165 225	165 225
	Reservering enligt stämmobeslut	0	165 225
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 666 164	1 500 939

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,900 %	9 000 000	9 000 000	2020-03-01
	Handelsbanken	1,640 %	11 000 000	11 000 000	2018-10-30
	Handelsbanken	1,230 %	10 000 000	10 000 000	2019-06-30
	Handelsbanken	1,150 %	9 000 000	9 000 000	2021-12-31
	Handelsbanken	1,070 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		49 000 000	49 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			49 000 000	49 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	57 067	53 462
	Sociala avgifter	17 930	16 798
	Ränta	57 317	80 021
	Avgifter och hyror	487 495	495 014
		619 810	645 295

MLK

24

Re

SK

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Nya postboxar monterades i trapphusen januari 2018.

Styrelsens underskrifter

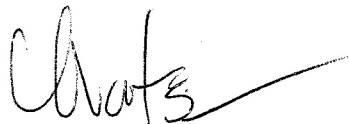
STOCKHOLM den 26 12 2018



Rickard Szorath
Ordförande



Johan Nissen
Sekreterare



Mats Karlsson
Kassör



Fredrik Starke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 13 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsviken, org. nr 769614-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadsviken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 18 mars 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor