

Årsredovisning för räkensårsåret 2019



Foto: JN, 2020-01-24 kl 16:45

Brf Sjöstadsviken

Org nr 769614-0834

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 4,66 procent. Samfälligheten förvaltar central sopsugsanläggning.

Styrelsen

Jouni Lindberg
Rickard Szorath
Johan Nissen
Thomas Grundsten
Mats Gidlund
Martin Hämäläinen
Lars Rohlin

Ordförande
Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Omval
Avgick 2019-05-16.
Omval
Omval
Nyval
Omval
Nyval. Avgick aug 2019.

Vivi-Anne Johansson

Suppleant

Omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Gidlund, Thomas Grundsten, Martin Hämäläinen, Vivi-Anne Johansson, Jouni Lindberg och Johan Nissen.

Handwritten signatures and initials:
LM
JG
GR
MH

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Jouni Lindberg

Rickard Szorath

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Stämman hölls på restaurang Medelhavspärlan, Lugnets Allé 75. Vid stämman deltog 31 medlemmar från 24 lägenheter..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

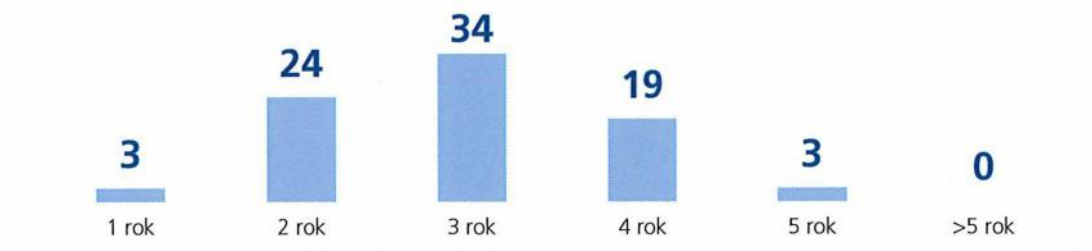
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

2

Handwritten notes:
Jou
Rik
MH
MH

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 glas, metall, batterier, lampor pappers- och plastförpackningar.
Garage	Föreningen har 40 platser av totalt 80 platser i garaget. Garaget delas med Brf Sjöstadsparterren.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av avloppsstammar	2019	Avser gemensamma spillvattenledningar och stickledningar till lägenheter.
Byte av luftfilter i lägenheter	2019	Inhandlas av styrelsen och monteras av bostadsrättshavare.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Olja träpartier vid entreer	2020	Utförs våren 2020.
Fasadtvätt	2021	Även vissa renoveringar av fönster samt smörjning av beslag. Avvakter med åtgärden ty inget behov finns.
Djuprengöring av terazzo	2021	Avser alla trapphusen. Avvakter med åtgärden ty inget behov finns.
Byte radiatortermostater	2022	Avser samtliga lägenheter.
Lagningar av golv i garage	2022	Gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.

37

Ja
MH
IG
Ukr
yn

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
Hissavtal	KONE AB, Inspecta AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
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
Serviceavtal frånluftvärmepump	Enstar AB
Tomträttsavtal	Stockholms stad, explorateringsnämnden
Snöskottning och Underhåll av tak	Björn Persson Plåtslageri
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra
Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning	Brf Sjöstadsparterren

Övrig information

- Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller 2016-01-01 till 2025-12-31 med en årlig tomträtsavgäld på 931 500 kr.
- Gästlägenheten var under 2019 uthyrd till medlemmarna under 103 dygn. Dessutom har styrelsen haft ett tjugotal möten i lokalen, och lokalen var reserverat till hantverkare under installationen av frånluftsvärmepumpen.
- Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.
- Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen som är en ideell intresseförening för bostadsrättsföreningar, boendeföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad.

Handwritten signatures and initials:
JW MT
BT
LH
YN

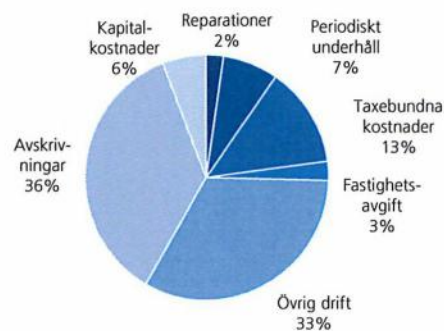
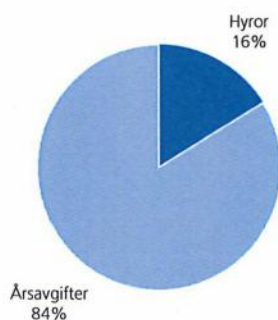
Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat 1,5 mnkr och skulderna till kreditinstitut uppgick den 2019-12-31 till 47,5 mnkr. Den genomsnittliga låneräntan vid årsskiftet var 0,8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 865 480	3 347 947
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 740 316	5 773 941
Finansiella intäkter	5	66
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 264 879
	5 740 321	7 038 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 055 057	3 506 924
Finansiella kostnader	407 277	573 187
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 021 244	1 420 084
Ökning av kortfristiga fordringar	320 830	21 158
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 148 106	0
	8 452 514	5 521 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 153 286	4 865 480
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 712 193	1 517 533

*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 1 377 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.

2

Handwritten signatures and initials:
MH, JH, UH, LH, KH, SH, TH, VH, WH, XH, YH, ZH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En frånluftsvärmepump installerades i undercentralen under våren/sommaren och driftsattes oktober 2019. Frånluftsvärmepumpen nyttjar den varma luften från föreningens sex ventilationsfläktar på taket, och återför värmen till uppvärmningssystemet. Investeringen uppgick totalt till 2,5 mnkr och finansierades med egna medel.
- En omfattande rensning av föreningens spillvattenstammar och stickledningar till lägenheter genomfördes under augusti.
- Nya dörrar till cykelrum och återvinningsrum har monterats.
- Ansökan om bygglov för inglasning av balkonger har lämnats in.
- Fem extra förråd har etablerats i källaren. Dessa hyrs ut till intresserade medlemmar.
- En container för medlemmarnas grovsopor hyrdes in några dagar i maj.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723	723	723
Hyror/m ² hyresrättsyta	161	121	133	178
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 187	7 414	7 414	7 414
Elkostnad/m ² totalyta	28	26	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	75	84	81	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	75	81	119
Soliditet (%)	79	78	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 208	-765	-1 357	-1 565
Nettoomsättning (tkr)	5 735	5 697	5 610	5 467

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



Handwritten signatures and initials:
JW MH YK
R cellt

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	4 297 207	820 464	833 508	2 643 235
S:a bundet eget kapital	197 047 207	820 464	833 508	195 393 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 887 880	-820 464	-1 598 085	-7 469 331
Årets resultat	-1 207 867	-1 207 867	764 577	-764 577
S:a ansamlad förlust	-11 095 747	-2 028 331	-833 508	-8 233 908
S:a eget kapital	185 951 460	-1 207 867	0	187 159 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 207 867
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 067 416
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-820 464
summa balanserat resultat	-11 095 747

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

511 581
-10 584 166

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

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials: Jw, MH, BT, uller, Lh

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 735 196	5 697 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 120	76 441
Summa rörelseintäkter		5 740 316	5 773 941

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 492 419	-2 993 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 864	-387 501
Personalkostnader	Not 6	-128 774	-125 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 485 854	-2 458 473
Summa rörelsekostnader		-6 540 911	-5 965 397

RÖRELSERESULTAT

-800 595 **-191 456**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	-407 277	-573 187
Summa finansiella poster	-407 272	-573 121

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 207 867 **-764 577**

ÅRETS RESULTAT

-1 207 867 **-764 577**

Handwritten signatures and initials:
Jaw MH
BT Ullb
LH

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	231 988 292	232 003 816
Pågående byggnation	Not 9	0	1 443 053
Inventarier	Not 10	0	6 033
Summa materiella anläggningstillgångar		231 988 292	233 452 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		231 988 292	233 452 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 918	7 098
Övriga fordringar	Not 11	465 872	141 862
Summa kortfristiga fordringar		469 790	148 960
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 153 286	4 865 480
Summa kassa och bank		2 153 286	4 865 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 623 076	5 014 440
SUMMA TILLGÅNGAR		234 611 368	238 467 341

3/2

JW MH
IGH Uke
4/2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 297 207	2 643 235
Summa bundet eget kapital		197 047 207	195 393 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 887 880	-7 469 331
Årets resultat		-1 207 867	-764 577
Summa fritt eget kapital		-11 095 747	-8 233 908
SUMMA EGET KAPITAL		185 951 460	187 159 327
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	28 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 500 000	21 000 000
Leverantörsskulder		205 112	1 352 876
Skatteskulder		349 092	283 402
Övriga skulder		14 419	5 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	591 285	665 936
Summa kortfristiga skulder		20 659 908	23 308 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 611 368	238 467 341

W

JW MH UN
IG Llo

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 har tillämpats.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år
Frånluftvärmepump	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 777 860	4 777 860
Hyror lokaler momspliktiga	172 500	129 375
Hyror garage moms	20 880	3 840
Hyror garage	712 500	724 200
Hyror förråd	18 300	4 800
Elintäkter	9 000	7 500
Överlåtelse/pantsättning	2 543	9 408
Gästlägenhet	21 600	40 500
Öresutjämning	14	17
	5 735 196	5 697 500

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	27 329
Försäkringsersättning	0	48 482
Övriga intäkter	5 120	630
	5 120	76 441

3

Handwritten signatures and initials:
JW, MH, UK, BR, etc.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 871	11 846
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 531	31 724
	Snöröjning/sandning	86 012	92 213
	Städning entreprenad	102 371	101 550
	Städning enligt beställning	13 363	7 627
	Hissbesiktning	6 785	6 523
	Myndighetstillsyn	7 670	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 450
	Garage	0	3 222
	Sophantering	0	1 400
	Gård	2 222	1 041
	Serviceavtal	113 810	107 162
	Förbrukningsmateriel	2 089	11 208
	Teleport/hissanläggning	19 491	17 996
	Störningsjour och larm	16 565	0
	Brandskydd	39 035	44 201
		459 814	450 164
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 032	8 406
	Brf Lägenheter	0	10 250
	Gemensamma utrymmen	24 374	0
	Entré/trapphus	40 290	6 118
	Lås	7 735	1 869
	VVS	9 563	5 906
	Ventilation	20 983	0
	Elinstallationer	43 324	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	28 397
	Hiss	5 787	0
		161 088	60 946
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	21 332	0
	Entré/trapphus	0	65 025
	VVS	427 624	0
	Elinstallationer	10 838	0
	Garage/parkering	51 786	1 467
		511 581	66 492
	Taxebundna kostnader		
	El	217 009	196 992
	Värme	572 873	643 878
	Vatten	91 248	110 310
	Sophämtning/renhållning	26 553	35 603
	Grovsopor	8 492	0
		916 175	986 783
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 958	87 790
	Tomträttsavgäld	931 500	931 500
	Samfällighetsavgift	98 300	99 341
	Kabel-TV	55 843	54 326
	Bredband	86 989	86 657
		1 264 590	1 259 614
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	179 171	169 921
30	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 492 419	2 993 920

Handwritten signatures and initials:
JW MH YK
IG clhs

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	14 748	8 436
Juridiska åtgärder	0	13 348
Hysesförluster	60	0
Revisionsarvode extern revisor	20 709	20 075
Föreningskostnader	9 371	8 783
Styrelseomkostnader	3 260	22 281
Fritids- och trivselkostnader	245	0
Förvaltningsarvode	290 783	291 799
Förvaltningsarvoden övriga	2 907	1 664
Administration	14 539	9 361
Konsultarvode	66 537	2 009
Föreningsavgifter	3 735	2 905
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 840
	433 864	387 501

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	99 695	95 498
Sociala kostnader	29 079	30 004
	128 774	125 502

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	2 447 000	2 447 000
Förbättringar	32 821	5 440
Inventarier	6 033	6 033
	2 485 854	2 458 473

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	244 754 402	244 777 371
	Nyanskaffningar	2 464 297	-22 969
	Utgående anskaffningsvärde	247 218 699	244 754 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 750 586	-10 298 146
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 479 821	-2 452 440
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 230 407	-12 750 586
	Planenligt restvärde vid årets slut	231 988 292	232 003 816
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	140 800 000	124 600 000
	Taxeringsvärde mark	132 688 000	90 295 000
		273 488 000	214 895 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	267 000 000	209 000 000
	Lokaler	6 488 000	5 895 000
		273 488 000	214 895 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 443 053
		0	1 443 053

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-668 878	-662 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 033	-6 033
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-674 911	-668 878
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 033

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	195 407	133 597
	Fordringar	270 465	8 265
		465 872	141 862

Handwritten signatures and initials:
JW, MH, LR, RK, MB

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 643 235	1 666 164
Reservering enligt stadgar	820 464	165 225
Reservering enligt stämmobeslut	900 000	1 022 025
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 492	-210 179
Vid årets slut	4 297 207	2 643 235

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Handelsbanken	1,150 %	9 000 000	9 000 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,070 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	0,400 %	10 500 000	11 000 000	2020-10-30
Handelsbanken	0,900 %	9 000 000	10 000 000	2020-03-01
Handelsbanken	0,602 %	9 000 000	9 000 000	2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		47 500 000	49 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 500 000	-21 000 000	
		28 000 000	28 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 500 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

7

Ja MH
Br chs

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

52 000 000

2018-12-31

52 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Arvoden

66 214

62 567

Sociala avgifter

18 568

19 659

Ränta

0

44 774

Avgifter och hyror

506 503

500 954

Brandskydd

0

37 982

591 285

665 936

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen överväger att förnya passersystemet. Det befintliga systemet fungerar fortfarande utmärkt, men har blivit svårt att underhålla.
- Under 2020 ska det göras en radonmätning och rengöring av ventilationskanalerna för frånluft från lägenheterna. Därefter görs en ny OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll).
- Ny energideklaration upprättas eftersom husets energiprestanda har förbättrats efter installation av frånluftsvärmepump.
- Tillsammans med Brf Sjöstadsparterren diskuteras en uppfräschning av den gemensamma innergården. P g a förestående fasadarbeten hos Sjöstadsparterren är det ingen aktivitet som pågår.
- Sopsugssystemet har uppgraderats av Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening så det numera finns separata nedkast för matavfall, restavfall och tidningar.

70

JCH MH LH
BR alls

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/4 2020



Jouni Lindberg
Ordförande



Thomas Grundsten
Kassör



Johan Nissen
Sekreterare



Martin Hämäläinen
Ledamot



Mats Gidlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2020



Jan-Ove Brandt
~~Extern revisor~~ Autoriserad

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsviken för år 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 Sjöstadsviken för år 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 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.

Solna den 5 maj 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor