

Årsredovisning för räkensårsåret 2016



Brf Sjöstadsviken

Org nr 769614-0834

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- 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 att läsa om 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. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

Rickard Szorath	Ordförande	
Margaretha de Woul	Sekreterare	Avgick 2016-05-19
Johan Nissen	Sekreterare	
Thonny Axelsson	Kassör	Avgick 2016-05-19
Mats Karlsson	Kassör	Tillträdde 2016-05-19
Fredrik Starke	Ledamot	Tillträdde 2016-05-19
Vivi-Anne Johansson	Suppleant	
Thomas Nilson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG
Mikael Svensson	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Jane Földes	
Päivi Koistinen	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19. Vid stämman deltog 30 medlemmar från 23 lägenheter.

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

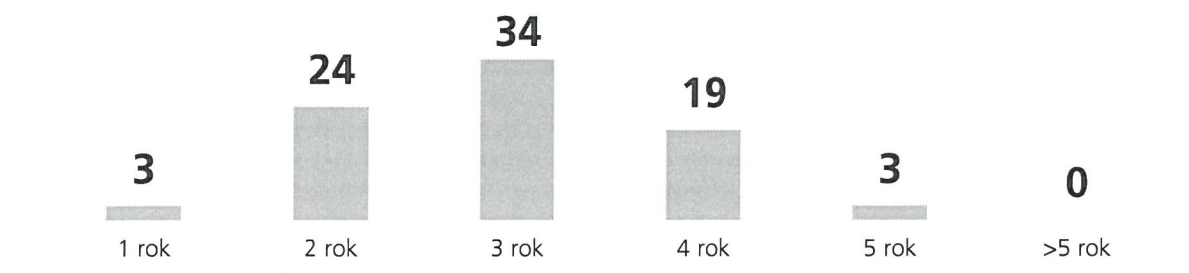
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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
Uthyrningslokal, uthyrd till Allgranth Hammarby Sjöstad AB	69 m ²	2017-12-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Kommentar

Används för uthyrning som gästlägenhet och för styrelsearbete.

Teknisk status**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal**Leverantör**

Teknisk förvaltning	Allgranth AB
Snöröjning	Allgranth Hammarby Sjöstad AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB – en del av SBC
Fastighetsskötsel	Allgranth Hammarby Sjöstad AB
Städning trapphus	Keabgruppen AB
Marskötsel	Allgranth Hammarby Sjöstad 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	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Porttelefoner	Mysec Sweden AB
Värme och ventilation	WIAB
Garageförvaltning	YIMBY Sjöstadsutveckling AB

Övrig information**Medlemsinformation**

Under året har 11 (f.å. 16) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2016 var 139 (f.å. 137). Alla nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom tidigare ett privatbostadsföretag (dvs. "äkt" bostadsrättsförening) enligt Inkomstskattelag (1999:1229).

Föreningens gästlägenhet har under året hyrts ut till medlemmarna under sammanlagd 113 dygn. Dessutom har lägenheten använts till styrelsemöten samt övriga möten med leverantörer och annat styrelsearbete ca en gång per månad.



Föreningens ekonomi

Avskrivning

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 6 åren i tabellen nedan.

Alla belopp i tkr.

År	Res. före avskr.	Avskrivning	Res. efter avskrivning
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

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Bøljan 1 i Stockholms kommun. Nytt avtal med Stockholms stad tecknades 2016-01-01 varvid avgälden sänktes från 1 755 000 kr/år till 931 500 kr/år. Avtalet gäller 10 år, till 2025-12-31.

Föreningen är medlem i samfälligheten Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening.

Föreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening.

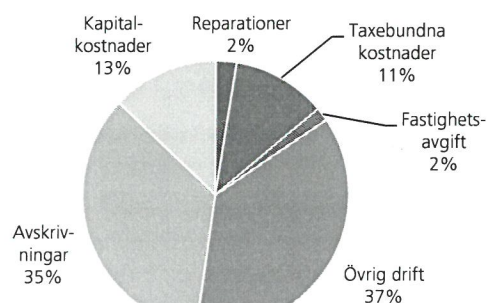
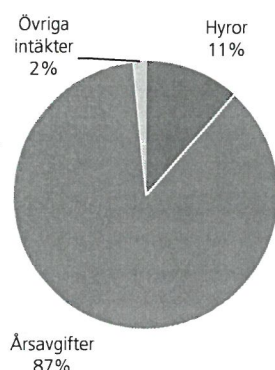
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 7,50 %.

Handwritten signatures and initials:
MK
JW
R

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 733 337	522 568
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 495 469	5 926 353
Finansiella intäkter	6	0
Minskning kortfristiga fordringar	411 813	237 732
Ökning av kortfristiga skulder	0	537 632
	5 907 288	6 701 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 688 476	3 952 324
Finansiella kostnader	911 627	1 008 458
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	30 166
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	541 399	0
	5 141 502	5 490 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 499 122	1 733 337
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	765 786	1 210 768

*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 1 268 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av att byggfölggarantin går ut 2017 har styrelsen låtit genomföra en besiktning av fastigheten. okulärbesiktning av fasader, yttertak, trapphus, källare, gemensamhetsutrymmen samt VVS-installationer. Därefter har det genomförts fuktmätningar av fasaden i syfte att identifiera eventuella fuktproblem. Besiktningen genomfördes av firma Bengt Dahlgren Göteborg AB. Det preliminära resultatet är överlag positivt, dock finns det värden som tangerar gränsen för fuktinträngning. På fasaden mot Lugnets Allé gav några mätningar indikation på förhöjda fuktvärden och små sprickbildningar. Styrelsen kommer ta upp detta med JM. I samband med besiktningen utarbetades en kostnadsbedömd åtgärdsplan, även kallad underhållsplan, för bygg och VVS-tekniska installationer, tidsperiod 25 år.

Handwritten signatures and initials.

Vid stämman 2016 beslutades efter motion att en uppfärschning av entréer skulle verkställas. Målningsarbeten utfördes från slutet av januari 2017. Samtidigt målades gästlägenheten om.

Styrelsen har sagt upp avtalet med Europark gällande förvaltning av garaget. Från maj 2016 är kontrakt tecknat med YIMBY Sjöstadutveckling AB för förvaltning av garaget och uthyrning av parkeringsplatser. Detta har inneburit högre intäkter för föreningen eftersom alla garageplatser numera är uthyrda, och förvaltningskostnaden är lägre. Kölistan är numera ganska kort.

En energibesiktning av fastigheten har utförts. Ett av resultaten från energibesiktningen var rekommendationen att med en frånluftvärmepump ta vara på värmen i den luft som nu blåsas ut. Styrelsen kommer att gå vidare med detta.

Föreningen har beviljats bidrag med 66 tkr från Naturvårdsverket för installation av ladduttag för elbilar i garaget. En enkätundersökning bland föreningens medlemmar har genomförts och bland de svarande (drygt 50 %) var 72 % positiva till att styrelsen går vidare med installation av ladduttag.

En inventering och bortforsling av oanvända cyklar har genomförts, varvid ett 30-tal cyklar togs om hand.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelser under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	782	782	770
Hyror/m ² hyresrättsyta	178	178	174	174
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 414	7 414	7 490	7 565
Elkostnad/m ² totalyta	20	16	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	68	75	76	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	11	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	131	178	190
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 565	-1 519	-1 859	215
Nettoomsättning (tkr)	5 467	5 926	5 934	5 828

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

MK
Ja
QC

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	1 500 939	165 225	165 225	1 170 489
S:a bundet eget kapital	194 250 939	165 225	165 225	193 920 489
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 405 675	-165 225	-1 684 450	-1 556 000
Årets resultat	-1 564 724	-1 564 724	1 519 225	-1 519 225
S:a ansamlad förlust	-4 970 399	-1 729 949	-165 225	-3 075 225
S:a eget kapital	189 280 541	-1 564 724	0	190 845 265

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 564 724
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 240 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 225
summa balanserat resultat	-4 970 399

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-4 970 399**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 467 292	5 926 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 177	60
Summa rörelseintäkter		5 495 469	5 926 353
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 177 972	-3 620 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 144	-210 864
Personalkostnader	Not 6	-116 360	-120 812
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 460 096	-2 484 795
Summa rörelsekostnader		-6 148 572	-6 437 119
RÖRELSERESULTAT		-653 103	-510 767
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 627	-1 008 450
Summa finansiella poster		-911 621	-1 008 458
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 564 724	-1 519 225
ÅRETS RESULTAT		-1 564 724	-1 519 225

MK 28
JW

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	236 854 657	239 301 657
Maskiner och inventarier	Not 9	18 099	31 195
Summa materiella anläggningstillgångar		236 872 756	239 332 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 872 756	239 332 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 248	0
Övriga fordringar	Not 10	-32 961	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 817	416 917
Summa kortfristiga fordringar		5 104	416 917
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 499 122	1 733 337
Summa kassa och bank		2 499 122	1 733 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 504 226	2 150 254
SUMMA TILLGÅNGAR		239 376 982	241 483 106

MK
JW
RS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 500 939	1 170 489
Summa bundet eget kapital		194 250 939	193 920 489
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 405 675	-1 556 000
Årets resultat		-1 564 724	-1 519 225
Summa fritt eget kapital		-4 970 399	-3 075 225
SUMMA EGET KAPITAL		189 280 541	190 845 265
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	49 000 000	49 000 000
Summa långfristiga skulder		49 000 000	49 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		136 645	657 274
Skatteskulder		220 395	216 442
Övriga skulder		94 107	75 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	645 295	688 567
Summa kortfristiga skulder		1 096 442	1 637 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 376 982	241 483 106

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials: MK, JAL

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 777 869	5 165 220
Hyror lokaler momspliktiga	185 500	185 500
Hyror lokaler	4 800	5 200
Hyror garage moms	433 755	491 345
Hyror garage	7 200	9 360
Överlåtelse/pantsättning	26 166	32 549
Gästlägenhet	32 000	37 115
Öresutjämning	2	4
	5 467 292	5 926 293

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	27 817	0
Övriga intäkter	360	60
	28 177	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 738	104 183
	Fastighetsskötsel beställning	50 474	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 118	43 334
	Snöröjning/sandning	77 940	56 608
	Städning entreprenad	92 710	101 317
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 986
	Hissbesiktning	6 314	0
	Gård	3 281	0
	Serviceavtal	99 940	89 391
	Förbrukningsmateriel	27 536	9 802
	Störningsjour och larm	2 323	0
	Fordon	155	0
		480 529	449 620
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	26 321	26 525
	Tvättstuga	3 938	832
	Lås	2 767	0
	Installationer	134 794	117 517
	VVS	2 200	0
	Ventilation	2 188	0
	Hiss	5 896	1 956
	Skador/klotter/skadegörelse	1 233	0
		179 337	146 830
	Taxebundna kostnader		
	El	151 012	125 216
	Värme	524 309	578 193
	Vatten	110 509	98 829
	Sophämtning/renhållning	21 198	119 564
		807 028	921 802
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 820	63 169
	Tomträttsavgäld	1 164 375	1 755 000
	Samfällighetsavgift	125 456	0
	Kabel-TV	76 059	175 404
	Bredband	145 796	0
		1 599 506	1 993 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 572	108 823
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 177 972	3 620 648

mk
fw

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	5 480	6 114
	Inkassering avgift/hyra	0	165
	Hysesförluster	0	40 599
	Befarade förluster	0	-40 599
	Revisionsarvode extern revisor	720	23 720
	Föreningskostnader	931	478
	Styrelseomkostnader	9 600	0
	Förvaltningsarvode	158 364	93 980
	Administration	31 752	5 185
	Korttidsinventarier	0	799
	Konsultarvode	158 255	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 420	6 710
	Övriga driftskostnader	15 622	73 713
		394 144	210 864

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 064	82 296
	Löner	0	3 000
	Sociala kostnader	27 296	23 816
	Övriga personalkostnader	0	11 700
		116 360	120 812

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 447 000	2 447 000
	Inventarier	13 096	37 795
		2 460 096	2 484 795

MR
D
JW
RF

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	244 700 000	244 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	244 700 000	244 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 398 343	-2 951 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 447 000	-2 447 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 845 343	-5 398 343
	Planenligt restvärde vid årets slut	236 854 657	239 301 657
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	124 600 000	126 400 000
	Taxeringsvärde mark	90 295 000	69 328 000
		214 895 000	195 728 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	209 000 000	190 000 000
	Lokaler	5 895 000	5 728 000
		214 895 000	195 728 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	674 911	644 745
	Nyanskaffningar	0	30 166
	Utgående anskaffningsvärde	674 911	674 911
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-643 716	-605 921
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 096	-37 795
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-656 812	-643 716
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 099	31 195

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	39	0
	Avräkning övrigt	-33 000	0
		-32 961	0

MC
JW
B

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen intäkt	27 817	24 481
	Kabel-TV	0	12 975
	Förvaltningsarvode	0	32 597
	Fastighetsskötsel	0	20 951
	Tomträttsavgäld	0	232 875
	Bredband	0	31 059
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	9 389
	Sophämtning	0	24 228
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	6 710
	Försäkring	0	21 652
		27 817	416 917

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 170 489	1 005 264
	Reservering enligt stadgar	165 225	0
	Reservering enligt stämmobeslut	165 225	165 225
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 500 939	1 170 489

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,990 %	9 000 000	9 000 000	2017-03-01
	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	2021-12-30
	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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

52 000 000

2015-12-31

52 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har sagt upp avtalet med Allgranth gällande teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning. Nytt kontrakt är tecknad med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) som sedan 2015, genom förvärv av Österåkers Bostadsrättsförvaltning, även ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning.

Målning av entréer i trapphusen genomfördes februari 2017. Samtidigt målades gästlägenheten om.

Ladduttag för elbilar har monterats vid sex parkeringsplatser i garaget. Arbetet genomfördes under februari 2017.

3

MF
ju
P1

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	53 462	47 500
	Sociala avgifter	16 798	13 718
	Ränta	80 021	71 527
	Förutbetalda avgifter och hyror	495 014	372 199
	Revisionsarvode	0	19 000
	Fjärrvärme	0	80 017
	El	0	14 234
	Städ	0	8 428
	Garagehyra	0	61 944
		645 295	688 567

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2017



Rickard Szorath
Ordförande



Johan Nissen
Sekreterare

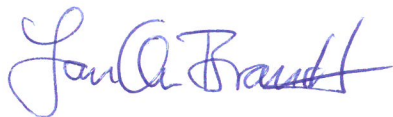


Mats Karlsson
Kassör



Fredrik Starke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

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 2016.

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 2016 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 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 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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 2016 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 revisionssed 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 förtlöpande 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:

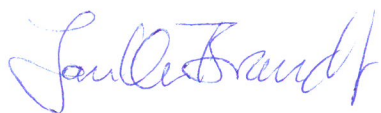
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor