

Årsredovisning för räkensåråret 2018



Brf Sjöstadsviken

Org nr 769614-0834

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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 13 procent. Samfälligheten förvaltar central sopsugsanläggning..

Styrelsen

Rickard Szorath
Johan Nissen
Thomas Grundsten
Martin Hämäläinen
Jouni Lindberg

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot

Tillträdde 2018-05-17
Tillträdde 2018-05-17

Vivi-Anne Johansson

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Grundsten, Martin Hämäläinen, Vivi-Anne Johansson, Jouni Lindberg, Johan Nissen och Rickard Szorath.

[Handwritten signatures and initials]

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Eva Balmér

Jane Földes

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-11. Extra stämma med anledning av beslut om nya stadgar.

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

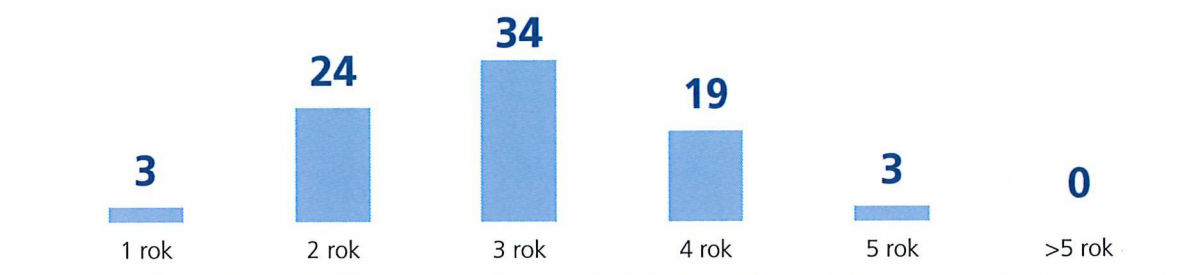
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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 El 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.

✶

4
MH
R
R

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, batterier, lampor och plastförpackningar.
Garage	Garaget, som delas med Brf Sjöstadsparterren, har 40 st platser till förfogande för vår Brf

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
Nya postboxar	2018	Monterades januari 2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av luftfilter i lägenheter	2019	Inhandlas av styrelsen och monteras av bostadsrättshavare.
Fasadtvätt	2020	Även vissa renoveringar av fönster samt smörjning av beslag.
Djuprengöring av terazzo	2020	Avser alla trapphusen.
Spolning av avlopp	2020	Avser gemensamma spillvattenledningar.
Lagningar av golv i garage	2022	Gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.
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
Hissavtal	KONE AB, Inspecta AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
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

Handwritten signatures and initials: U, JS, JG, MH.

Övrig information

Styrelsen har antagit en policy om hantering av kostnader för stopp i avlopp.

Bortforsling av glömda cyklar från cykelrum och innergård har genomförts.

Föreningens ekonomi

Genomsnittliga låneräntan är 0,96 %.

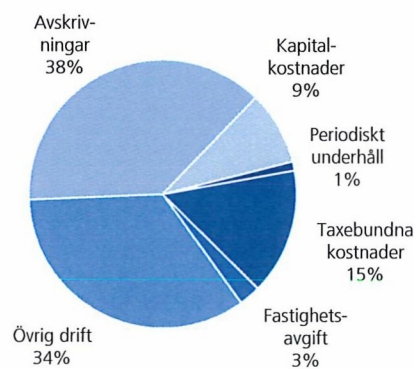
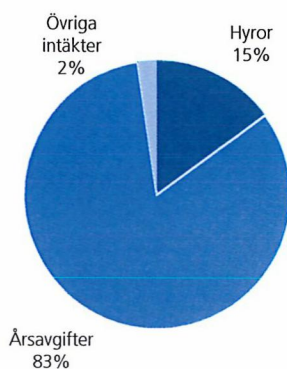
Föreningen har vid årsskiftet en stor kassa som kommer att användas för att finansiera inköpet av ny frånluftsvärmepump.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 347 947	2 499 122
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 773 941	5 616 096
Finansiella intäkter	66	88
Ökning av kortfristiga skulder	1 264 879	0
	7 038 886	5 616 184
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 506 924	3 895 393
Finansiella kostnader	573 187	618 591
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 420 084	77 371
Ökning av kortfristiga fordringar	21 158	122 698
Minskning av kortfristiga skulder	0	53 307
	5 521 353	4 767 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 865 480	3 347 947
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 517 533	848 824

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten notes: LK, JW, TGR, MH, and other initials.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Föreningen har vid extra stämma den 2018-06-11 antagit nya stadgar, baserade på Bostadsrätternas "Mönsterstadgar".

Styrelsen har genomfört en upphandling av frånluftvärmepump. Installationsprojektet har försenats pga. långsam bygglovshantering, och installation påbörjas januari 2019.

Styrelsen har tecknat nytt kontrakt med Impero El AB om hyra av affärslokalen. Hyran är nu indexreglerad.

Ett av föreningens lån om 11 Mkr har omförhandlats och räntan har sänkts med ca 1 % (övergång från bunden till rörlig ränta).

En brandskyddsbesiktning i fastigheten har genomförts. Åtgärder har vidtagits baserat på den besiktning som gjordes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 137

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723	723	782
Hyror/m ² hyresrättsyta	121	133	178	178
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 414	7 414	7 414	7 414
Elkostnad/m ² totalyta	26	22	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	84	81	68	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	15	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	81	119	131
Soliditet (%)	78	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-765	-1 357	-1 565	-1 519
Nettoomsättning (tkr)	5 697	5 610	5 467	5 926

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

3

fw
BR
RS
MH

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	2 643 235	165 225	811 846	1 666 164
S:a bundet eget kapital	195 393 235	165 225	811 846	194 416 164
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 469 331	-165 225	-2 168 482	-5 135 624
Årets resultat	-764 577	-764 577	1 356 636	-1 356 636
S:a ansamlad förlust	-8 233 908	-929 802	-811 846	-6 492 260
S:a eget kapital	187 159 327	-764 577	0	187 923 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-764 577
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 304 106
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 225
summa balanserat resultat	-8 233 908

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-900 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	66 492
att i ny räkning överförs	-9 067 416

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

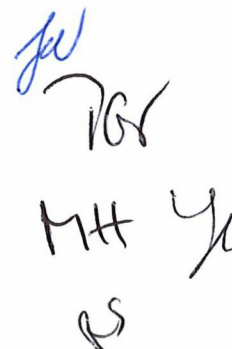
Ja
RV
AS 4
MH

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 697 500	5 609 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 441	6 300
Summa rörelseintäkter		5 773 941	5 616 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 993 920	-3 271 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-387 501	-504 432
Personalkostnader	Not 6	-125 502	-119 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 458 473	-2 458 836
Summa rörelsekostnader		-5 965 397	-6 354 229
RÖRELSERESULTAT		-191 456	-738 133
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 187	-618 591
Summa finansiella poster		-573 121	-618 503
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-764 577	-1 356 636
ÅRETS RESULTAT		-764 577	-1 356 636





Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	232 003 816	234 479 225
Pågående byggnation	Not 9	1 443 053	0
Inventarier	Not 10	6 033	12 066
Summa materiella anläggningstillgångar		233 452 901	234 491 291
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		233 452 901	234 491 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 098	7 041
Övriga fordringar	Not 11	141 862	120 761
Summa kortfristiga fordringar		148 960	127 802
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 865 480	3 347 947
Summa kassa och bank		4 865 480	3 347 947
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 014 440	3 475 749
SUMMA TILLGÅNGAR		238 467 341	237 967 039

2

Ja
TG
QR
MH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 643 235	1 666 164
Summa bundet eget kapital		195 393 235	194 416 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 469 331	-5 135 624
Årets resultat		-764 577	-1 356 636
Summa fritt eget kapital		-8 233 908	-6 492 260
SUMMA EGET KAPITAL		187 159 327	187 923 905
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 000 000	49 000 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	49 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 000 000	0
Leverantörsskulder		1 352 876	198 272
Skatteskulder		283 402	225 053
Övriga skulder		5 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	665 936	619 810
Summa kortfristiga skulder		23 308 014	1 043 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 467 341	237 967 039

7

Ja
BR
AS
MH
YK

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).

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 777 860	4 777 860
Hyror lokaler momspliktiga	129 375	139 125
Hyror lokaler	0	3 200
Hyror garage moms	3 840	318 480
Hyror garage	724 200	302 700
Hyror förråd	4 800	0
Elintäkter	7 500	3 000
Överlåtelse/pantsättning	9 408	28 769
Gästlägenhet	40 500	36 650
Öresutjämning	17	13
	5 697 500	5 609 796

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	27 329	0
Försäkringersättning	48 482	0
Övriga intäkter	630	6 300
	76 441	6 300

Handwritten notes and signatures: "AS", "U", "BR", "MH", "fa", "7", "MH".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 846	29 181
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 724	15 669
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	756
	Snöröjning/sandning	92 213	75 676
	Städning entreprenad	101 550	109 127
	Städning enligt beställning	7 627	0
	Hissbesiktning	6 523	6 420
	Gemensamma utrymmen	12 450	15 793
	Garage	3 222	0
	Sophantering	1 400	0
	Gård	1 041	4 641
	Serviceavtal	107 162	102 907
	Förbrukningsmateriel	11 208	140 117
	Teleport/hissanläggning	17 996	17 304
	Brandskydd	44 201	0
		450 164	517 589
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 406	2 908
	Brf Lägenheter	10 250	8 070
	Lokaler	0	8 651
	Entré/trapphus	6 118	9 306
	Lås	1 869	7 443
	VVS	5 906	5 970
	Ventilation	0	1 602
	Elinstallationer	0	9 232
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 397	6 189
	Hiss	0	6 011
	Mark/gård/utemiljö	0	26 065
	Garage/parkering	0	12 065
	Skador/klotter/skadegörelse	0	34 941
	Vattenskada	0	80 271
		60 946	218 722
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	13 440
	Gemensamma utrymmen	0	153 640
	Entré/trapphus	65 025	0
	VVS	0	5 607
	Hiss	0	31 946
	Tak	0	5 546
	Garage/parkering	1 467	0
		66 492	210 179
	Taxebundna kostnader		
	El	196 992	169 290
	Värme	643 878	619 726
	Vatten	110 310	116 213
	Sophämtning/renhållning	35 603	22 748
		986 783	927 978

es MH
jal BR YU

Övriga driftkostnader

Försäkring	87 790	75 055
Tomträttsavgäld	931 500	928 925
Samfällighetsavgift	99 341	100 100
Kabel-TV	54 326	53 184
Bredband	86 657	125 893

1 259 614 1 283 156

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

169 921 113 481

TOTALT DRIFTKOSTNADER

2 993 920 3 271 105

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2018

2017

Tele- och datakommunikation	8 436	8 904
Juridiska åtgärder	13 348	0
Revisionsarvode extern revisor	20 075	19 720
Föreningskostnader	8 783	25 188
Styrelseomkostnader	22 281	0
Studieverksamhet	0	1 109
Förvaltningsarvode	291 799	230 769
Förvaltningsarvoden övriga	1 664	16 716
Administration	9 361	35 591
Korttidsinventarier	0	6 335
Konsultarvode	2 009	150 485
Föreningsavgifter	2 905	2 905
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 710

387 501 504 432

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2018

2017

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	95 498	91 201
Sociala kostnader	30 004	28 654

125 502 119 855

Not 7

AVSKRIVNINGAR

2018

2017

Byggnad	2 447 000	2 447 000
Förbättringar	5 440	5 803
Inventarier	6 033	6 033

2 458 473 2 458 836

7

ES
W
MH

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	244 777 371	244 700 000
	Nyanskaffningar	0	77 371
	Bidrag Naturvårdsverket	-22 969	
	Utgående anskaffningsvärde	244 754 402	244 777 371
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 298 146	-7 845 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 452 440	-2 452 803
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 750 586	-10 298 146
	Planenligt restvärde vid årets slut	232 003 816	234 479 225
	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.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 443 053	0
		1 443 053	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-662 845	-656 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 033	-6 033
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-668 878	-662 845
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 033	12 066

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	133 597	111 652
	Momsavräkning	0	9 109
	Fordringar	8 265	0
		141 862	120 761

AI YK

fa
MH

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 666 164	1 500 939
	Reservering enligt stadgar	165 225	165 225
	Reservering enligt stämmobeslut	1 022 025	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-210 179	0
	Vid årets slut	2 643 235	1 666 164

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,900 %	9 000 000	9 000 000	2020-03-01
	Handelsbanken	1,070 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-01
	Handelsbanken	0,500 %	11 000 000	11 000 000	2019-10-30
	Handelsbanken	1,230 %	10 000 000	10 000 000	2019-06-30
	Handelsbanken	1,150 %	9 000 000	9 000 000	2021-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		49 000 000	49 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 000 000	0	
			28 000 000	49 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	62 567	57 067
	Sociala avgifter	19 659	17 930
	Ränta	44 774	57 317
	Avgifter och hyror	500 954	487 495
	Brandskydd	37 982	0
		665 936	619 810

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av frånluftvärmepump pågår under våren 2019.

Fasadens kondition kommer under 2019 att fortsätta undersökas. Förhoppningsvis kan vi analysera ev. problem tillsammans med andra Brf-föreningar i Sjöstaden inom ramen för samverkansföreningen Sjöstadsföreningen.

90

21 44
Jae
TGF MH

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27/3 2019



Rickard Szorath
Ordförande



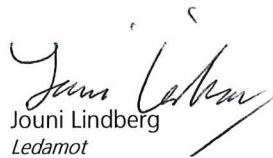
Johan Nissen
Sekreterare



Thomas Grundsten
Kassör



Martin Hämäläinen
Ledamot



Jouni Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 2018 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 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 30 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor