

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2

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 2015 och 2068.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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 Sickla Kaj samfällighetsförening. Föreningens andel är 9,3 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

#### Styrelsen

Helena Aideheim	Ledamot
Jan Franson	Ledamot
Lennart Idén	Ledamot
Rolf Johansson	Ledamot
Christopher Mellqvist	Ledamot
Adam Zakrzewski	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	PWC
----------------	------------------	-----

### Valberedning

Birgitta Johansson  
Siri Lindgren  
Anna Lindgren

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-05 med anledning av inval till styrelse.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brädgården 9	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsåtervinning och bergvärme/kyla.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.

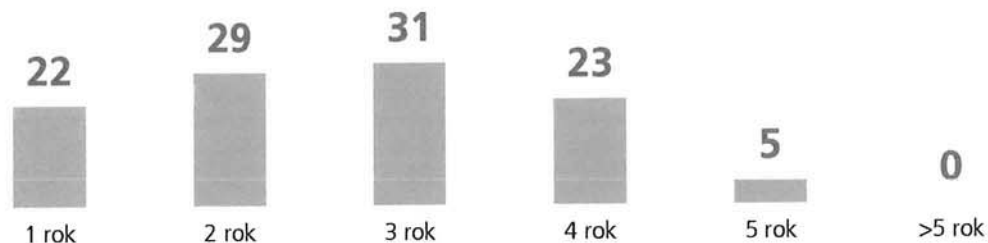
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 699 m<sup>2</sup>, varav 8 755 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 944 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garaget	Garaget i fastigheten är en gemensamhetsanläggning med Brf Sjöstaden 1 och Brf Sickla Kanal

4

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt bokningssystem tvättstugor	2019	Genomfört
Byta till LED belysning i garage	2019	Genomfört
Installera solceller	2019	Genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förnya gårdarna	2019/2020	Pågår planläggning
Byta till LED belysning i gemensamma utrymmen	2020	
Uppfräschning entréer	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltning och fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning, styrelsestöd	SBC
Elnätsägare	Ellevio
Elleveranser	Skellefteå Kraft
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel-TV	ComHem
Grovsopor	Veolia
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Service och underhållsavtal för hissar	Kone
Tömning av fettavskiljare	Stockholm Vatten & Avfall
OVK samt rengöring av ventilationssystem	Peter Sotare
Telefonabonnemang för porttelefoner samt hissar	Telia
Serviceavtal för garageportar	UNA Portar AB
Entrémattor	Carpeting
Trädgårdsskötsel	Svensk Markservice
Fjärrvärme och fjärrkyla	Sjösten2
Städning	Aktis Förvaltning AB
Larm	Securitas
Skötsel av energiavläsning	KTC
Underhåll styrsystem	Enstar
Lokalernas soprum	Veolia
Webhotell och sjosten2.se	Alltele
Takskottning	VM Tak
Service Teknisk anläggning	Enstar
Inpasseringssystem	Automatic Alarm

### Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi, kassaflödet är starkt och prognosen visar på en långsiktigt bra ekonomi.

Installationen av frånluftsåtervinning och bergvärme ger en bra årlig besparing på driftskostnaderna, byte till LED-belysning och installationen av solceller på taket förbättrar driftskostnaderna ytterligare.

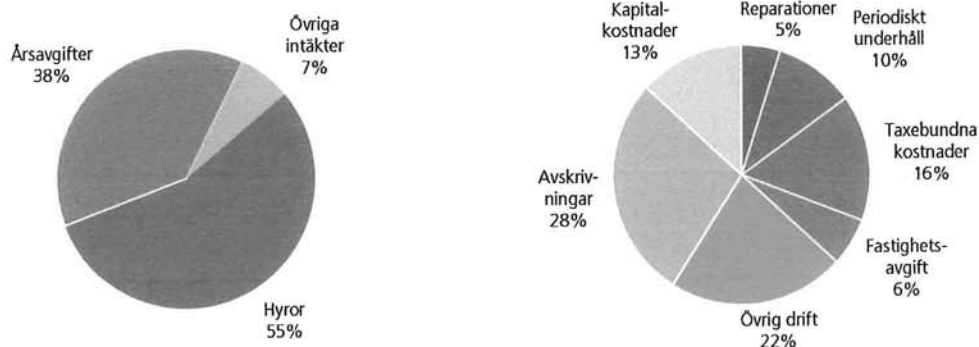
Årets genomförda investeringar har finansierats löpande utan lån. Amorteringen har hållits tillbaka något under 2019 i syfte att ha ett större kapital för investeringarna i LED-belysning, entréernas uppförskning, samt ombyggnad av gårdarna under 2020.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2068.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 646 421</b>	<b>5 323 083</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 230 516	10 283 230
Finansiella intäkter	167	128
Minskning kortfristiga fordringar	0	621 663
Ökning av långfristiga skulder	0	4 300 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	383 105
	<b>10 230 683</b>	<b>15 588 125</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 239 983	7 755 822
Finansiella kostnader	1 396 707	1 186 067
Ökning av materiella anläggningstillgångar	831 613	7 322 899
Ökning av kortfristiga fordringar	906 572	0
Minskning av långfristiga skulder	800 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	265 127	0
	<b>10 440 001</b>	<b>16 264 788</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 437 103</b>	<b>4 646 421</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-209 318</b>	<b>-676 662</b>

\*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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ambition att minska sina energikostnader och samtidigt värna om miljön har, efter fjolårets installation av bergvärme och tillvaratagande av frånluften, fortsatt genom installationen av LED-belysning i garaget och en solcellsanläggning på fastighetens tak mot Lugnets Allé.

Nästa steg blir installation av LED-belysning på alla våningsplan och för de gemensamma utrymmena i källarplanet. Detta sker under kvartal 1, 2020.

Det pågår också ett arbete med att se över möjligheten till ytterligare minskning av energikostnader genom styrning av värmeproduktion utifrån innetemperaturen i lägenheterna. Detta kan ses som ett komplement till styrning via utetemperaturen.

Arbetet med förnyelse av gårdarna har fått en nystart genom att styrelsen tillsammans med Fastighetsägarna startat ett samarbetsprojekt för att hitta fram till en lämplig utformning.

Nya hyresavtal är framförhandlade med Morient Holding (ApartDirect) och Sofia församling. Arbetet fortskrider med ambitionen att förnya avtalen med alla hyresgäster.

Initiering av ett projekt för uppfräschning av entréerna har skett genom anlitan av projektledare från Fastighetsägarna.

Digitalt bokningssystem för tvättstugorna infördes. Detta innebar enklare och effektivare metoder för bokningar, som nu kan göras på flera sätt. Det ger bättre kontroll över användning och behov samt möjlighet att lättare kunna bedöma slitage och livslängd på maskiner m.m.

Med hjälp av Anticimex har skyddet för ventilationsintagen till lägenheterna kompletterats. Arbetet har utförts för att förhindra fåglars bosättning där skyddet varit bristfälligt eller helt har saknats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 179  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 174

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	442	482	491	535
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 866	2 787	2 772	2 672
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 249	12 340	11 849	11 980
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	79	58	52
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	71	92	92
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	27	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	101	102	105
Soliditet (%)	65	64	66	66
Nettoomsättning (tkr)	9 891	10 109	10 220	10 630

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 755 m<sup>2</sup> bostäder och 2 944 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	140 140 533	0	0	140 140 533
Upplåtelseavgifter	58 915 467	0	0	58 915 467
Fond för yttre underhåll	5 343 626	1 141 800	-2 066 467	6 268 293
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>204 399 626</b>	<b>1 141 800</b>	<b>-2 066 467</b>	<b>205 324 293</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 709 961	-1 141 800	673 607	-1 241 768
Årets resultat	-343 750	-343 750	1 392 860	-1 392 860
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 053 711</b>	<b>-1 485 550</b>	<b>2 066 467</b>	<b>-2 634 628</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>202 345 915</b>	<b>-343 750</b>	<b>0</b>	<b>202 689 665</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-343 750
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-568 161
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 141 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 053 711</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats <b>att i ny räkning överförs</b>	1 081 466
	<b>-972 245</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 890 532	10 108 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	339 984	174 262
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 230 516</b>	<b>10 283 230</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 604 488	-7 169 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-403 822	-362 537
Personalkostnader	Not 6	-231 673	-223 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 937 743	-2 734 329
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 177 726</b>	<b>-10 490 151</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 052 790</b>	<b>-206 921</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 396 707	-1 186 067
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 396 540</b>	<b>-1 185 939</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-343 750</b>	<b>-1 392 860</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-343 750</b>	<b>-1 392 860</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	308 054 985	310 161 115
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>308 054 985</b>	<b>310 161 115</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>308 054 985</b>	<b>310 161 115</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		143 089	59 980
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 201 457	4 586 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 344 546</b>	<b>4 646 853</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		79 447	79 886
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>79 447</b>	<b>79 886</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 423 993</b>	<b>4 726 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>313 478 978</b>	<b>314 887 854</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		199 056 000	199 056 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 343 626	6 268 293
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>204 399 626</b>	<b>205 324 293</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 709 961	-1 241 768
Årets resultat		-343 750	-1 392 860
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 053 711</b>	<b>-2 634 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>202 345 915</b>	<b>202 689 665</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 278 124	106 838 124
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 278 124</b>	<b>106 838 124</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 960 000	1 200 000
Leverantörsskulder		464 731	709 527
Skatteskulder		1 236 540	1 195 720
Övriga skulder		432 696	450 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 760 972	1 804 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 854 939</b>	<b>5 360 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>313 478 978</b>	<b>314 887 854</b>

5

## 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10-30 år	10-30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 868 167	4 219 819
Hyror lokaler momspliktiga	4 507 689	4 383 990
Hyror garage moms	43 200	43 200
Hyror garage	891 200	889 200
Hyror förråd	174 800	171 300
Samfällighetsavgift	77 214	124 542
Kallvattenintäkter	84 974	84 060
Varmvattenintäkter	88 724	56 407
Vatten-/värmeintäkter	153 458	121 730
Avgift andrahandsuthyrning	1 163	14 763
Öresutjämning	-57	-43
	<b>9 890 532</b>	<b>10 108 968</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	110 111	37 811
Fakturerade kostnader moms	59 115	0
Övriga erhållna bidrag	0	39 322
Övriga intäkter	170 758	97 129
	<b>339 984</b>	<b>174 262</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 726	143 708
	Fastighetsskötsel beställning	16 624	38 757
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	77 499	91 798
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 361	37 523
	Snöröjning/sandning	92 924	98 392
	Städning entreprenad	286 739	286 669
	Städning enligt beställning	42 559	25 786
	Mattvätt/Hyrmattor	36 907	35 630
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	76 560
	Hissbesiktning	7 629	7 206
	Myndighetstillsyn	2 360	2 260
	Bevakning	17 494	5 778
	Gemensamma utrymmen	3 905	6 584
	Garage	0	1 100
	Soppantering	6 558	12 951
	Gård	5 360	5 540
	Serviceavtal	319 475	130 844
	Förbrukningsmateriel	19 958	58 715
	Teleport/hissanläggning	5 594	5 509
	Störningsjour och larm	721	0
	Brandskydd	13 882	2 735
		<b>1 117 276</b>	<b>1 074 044</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	49 266
	Lokaler	25 648	38 197
	Gemensamma utrymmen	5 854	0
	Tvättstuga	32 545	18 054
	Soppantering/återvinning	16 046	6 336
	Vind	10 583	0
	Entré/trapphus	17 069	11 353
	Lås	19 041	40 230
	Installationer	10 596	8 476
	VVS	153 583	190 744
	Värmeanläggning/undercentral	31 025	44 900
	Ventilation	74 884	38 071
	Elinstallationer	29 999	65 485
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 552	9 112
	Tak	17 530	0
	Balkonger/altaner	18 635	75 256
	Mark/gård/utemiljö	20 511	20 949
	Garage/parkering	0	23 168
	Skador/klotter/skadegörelse	3 720	16 899
		<b>510 821</b>	<b>656 495</b>

<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	152 939	0
Lokaler	0	569 226
Gemensamma utrymmen	0	28 572
Tvättstuga	52 948	0
Vind	0	125 720
Entré/trapphus	85 898	0
VVS	60 546	0
Värmeanläggning	126 119	521 939
Ventilation	47 636	0
Elinstallationer	271 310	13 020
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	131 022	0
Tak	153 047	253 391
Fasad	0	307 800
Mark/gård/utemiljö	0	88 155
Garage/parkering	0	158 644
	<b>1 081 466</b>	<b>2 066 467</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 249 466	921 293
Värme	0	827 694
Kyla	0	28 218
Vatten	284 785	317 928
Sophämtning/renhållning	125 724	97 705
	<b>1 659 975</b>	<b>2 192 837</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	68 320	67 466
Samfällighetsavgift	201 860	201 860
Kabel-TV	189 196	173 712
Bredband	138 104	138 104
	<b>597 479</b>	<b>581 142</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>637 470</b>	<b>598 977</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 604 488</b>	<b>7 169 962</b>

<b>Not 5</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	3 369	3 369
Tele- och datakommunikation	42 920	29 373
Inkassering avgift/hyra	2 125	2 112
Hysesförluster	301	3
Revisionsarvode extern revisor	35 359	39 476
Föreningskostnader	46 799	15 597
Styrelseomkostnader	7 698	7 039
Fritids- och trivselkostnader	8 488	31 076
Förvaltningsarvode	164 818	169 885
Administration	26 421	22 074
Korttidsinventarier	5 438	17 838
Konsultarvode	43 139	9 054
Föreningsavgifter	8 968	7 810
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 980	7 830
	<b>403 822</b>	<b>362 537</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	188 000	177 800
	Sociala kostnader	43 673	45 522
		<b>231 673</b>	<b>223 322</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	2 614 996	2 614 996
	Förbättringar	322 747	119 333
		<b>2 937 743</b>	<b>2 734 329</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	333 981 902	326 659 003
	Nyanskaffningar	831 613	7 322 899
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>334 813 515</b>	<b>333 981 902</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-23 820 787	-21 086 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 937 743	-2 734 329
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-26 758 530</b>	<b>-23 820 787</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>308 054 985</b>	<b>310 161 115</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	75 000 000	75 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	191 000 000	177 000 000
	Taxeringsvärde mark	189 600 000	126 200 000
		<b>380 600 000</b>	<b>303 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	332 000 000	258 000 000
	Lokaler	48 600 000	45 200 000
		<b>380 600 000</b>	<b>303 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	204 013	204 013
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>204 013</b>	<b>204 013</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-204 013	-204 013
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-204 013</b>	<b>-204 013</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	635 896	20 338
	Klientmedel hos SBC	4 357 656	4 566 535
	Fordringar	207 905	0
		<b>5 201 457</b>	<b>4 586 873</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	6 268 293	6 561 121
	Reservering enligt stadgar	1 141 800	909 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 066 467	-1 202 428
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 343 626</b>	<b>6 268 293</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
SEB	1,610 %	15 757 500	16 057 500	2020-07-28
SEB	1,610 %	15 502 500	15 802 500	2020-07-28
SEB	0,700 %	18 363 750	18 363 750	2024-07-28
SEB	1,400 %	18 313 750	18 313 750	2023-12-28
SEB	0,700 %	18 113 750	18 313 750	2024-07-28
SEB	1,400 %	15 686 874	15 686 874	2023-12-28
SEB	1,080 %	5 500 000	5 500 000	2020-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>107 238 124</b>	<b>108 038 124</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 960 000	-1 200 000	
		<b>70 278 124</b>	<b>106 838 124</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 103 238 124 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	126 706 000	126 706 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	186 000	180 000
Sociala avgifter	58 000	56 000
Ränta	101 670	91 014
Avgifter och hyror	1 261 963	1 477 282
Periodiskt underhåll	152 939	0
Förskottsaviserade avgifter/hyror	400	0
	<b>1 760 972</b>	<b>1 804 296</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte till LED belysning i trapphus och gemensamma utrymmen startade i slutet av Januari, blir klart under Februari.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 12/3 2020

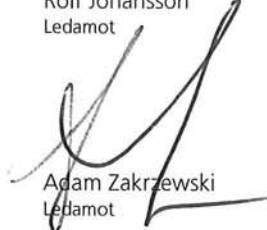
  
Helena Aideheim  
Ledamot

  
Jan Franson  
Ledamot


  
Lennart Idén  
Ledamot

  
Rolf Johansson  
Ledamot

  
Christopher Mellqvist  
Ledamot

  
Adam Zakrzewski  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2020  
öhlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Extern revisor





## **Revisionsberättelse**

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2, org.nr 769606-2533

### **Rapport om årsredovisningen**

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 mars 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor