

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Sjöblick 2  
Org nr: 769624-5740





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sjöblick 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att mot ersättning upplåta bostadslägenheter till föreningens medlemmar. Upplåtelsen sker för permanent boende utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kråkholmen 2 i Stockholms kommun. Tomtytan är 4 343 kvm. På fastigheten uppfördes 2015 två byggnader med sammanlagt 73 bostadslägenheter. Byggnadernas adress är Ekholmsvägen 305 resp 307, 127 51 Skärholmen.

Föreningen äger för uthyrning 28 garageplatser, 15 parkeringsplatser samt 14 källarförråd. Därtill kommer byggnadsyta för tvättstuga (Ekholmsvägen 305) samt i varje hus barnvagnsrum. Dessutom finns utrymmen för tekniska installationer.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
15	45	13	73

### Dessutom tillkommer

Källarförråd	Garage	P-platser
14	28	15

Total tomtarea	4 343 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 934 m <sup>2</sup>
Total garageyta	592 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	74 237 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 832 000 kr

## Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre och yttre fastighetsförvaltning (inkl städning)	Riksbyggen
Vinterväghållning	Riksbyggen
El	Ellevio AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Renhållning	Stockholm Vatten AB
Kabeltv/bredband	Aktiebolaget Sappa/Stockholms Stadsnät AB
Telefoni	Telia Sverige AB
Garageportar	Assa Abloy Entrance Systems
Passersystem	Schneider Electric AB
IMD (individuell elmätning)	EcoGuard

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och inget planerat underhåll.

**Underhållsplan:** Styrelsens uppdrag är i korthet att se till att föreningens egendom förvaltas väl både kortsiktig och långsiktigt. Samma sak gäller den ekonomiska förvaltning – till exempel att bedöma hur stora medlemmarnas avgifter ska vara för att både klara den löpande driften och amorteringar på banklån. Föreningens byggnader är knappt fem år gamla varför styrelsen bedömer att större underhållsåtgärder inte är aktuella under de närmaste åren. De åtgärder som behövs handlar i stället om löpande reparationer. Kostnaderna för dessa, under året 93 tkr, har täckts av månadsavgifterna.

Avsättningar till den yttre underhållsfonden har tidigare år skett med 98 350 kronor motsvarande 25 kronor per kvm bostadsyta. Samma avsättning föreslås för verksamhetsåret 2019. Eventuella kommande större underhållsåtgärder kan medföra att avgifterna behöver höjas. Någon långsiktig underhållsplan har inte upprättats med hänsyn till att byggnaderna är förhållandevis nybyggda.

19

## Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Sanna Maria Lundsten	Ordförande	Stämman
Martina Dellal	Vice ordförande	Stämman
Nilas Kronlid	Sekreterare	Stämman
Anders Kjäll	Kassör	Stämman
Yasin Nouri	Ledamot	Stämman
Selcuk Karan	Ledamot	Stämman
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Karim Sendesni	Suppleant	Stämman
<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har utförts under året men blev inte godkänd på grund av att ett antal medlemmar installerat fläktar i sina kök. Dessa stör fastigheternas ventilationssystem och riskerar att sprida matos mellan lägenheter. Innan godkännande måste dessa felaktiga fläktar bytas till den typ av spiskåpor som levererades i samband med husbyggnationen. Detta har ännu inte skett. Dessutom ska luftflödena justeras i ett antal lägenheter.

Vid årsstämman togs beslut om att föreningens överlikviditet skulle kunna placeras i räntebärande värdepapper i stället för att finnas på ett räntelöst bankkonto. Detta har påbörjats under 2020.

Under året uppdaterades föreningens stadgar i huvudsak för att anpassa dessa efter ny lagstiftning samt förenkla och anpassa stadgarna till Sjöblick 2:s förhållanden.

Leverantör av tv och internet byttes till Sappa och Stockholms Bredband. Kostnaden för internetanslutning bakades in i månadsavgiften som höjdes med fem procent. För de flesta innebar detta en sammanlagd sänkning av kostnaderna.

Föreningens garageplatser beläggs med moms vid uthyrning. Under de första åren 2015 till 2017 gjordes inga avdrag för den ingående moms som rätteligen borde ha minskat momsinsbetalningarna till Skatteverket. Under 2018 och 2019 har totalt drygt 78 000 kronor återbetalats till föreningen efter att deklARATIONERNA RÄTTATS.

Stockholms stad har reviderat planerna för hur ny bostadsbebyggelse kan utformas under de kommande åren i det program som går under beteckningen Fokus Skärholmen. Föreningen har informerat medlemmarna om planerna och om hur man kan överklaga dessa planer. Föreningen själv har inte tagit ställning för eller emot byggplanerna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta förvaltare från Riksbyggen till Bredablick. Det kommer att ske i två steg; fastighetsförvaltningen sköts från 2020-05-01 av Bredablick som även tar över den ekonomiska förvaltningen vid kommande årsskifte. Bredablick är en mindre, privatägd förvaltare som styrelsen räknar med ska passa vår egen relativt lilla förening väl. Information från Bredablick kommer att lämnas inför bytena av förvaltare.

Ränteförhandling av ett av våra lån hos Stadshypotek resulterade i att föreningen under mars räntesäkrade lånet med tre års bindningstid på 1,0 procent. Lånet löper med den nya räntan från 2020-04-30. Tidigare ränta var 1,56 procent vilket betyder en sänkning av kostnaden för ett helt år på knappt 100 000 kronor.

↗

## Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

## Ekonomi

Årets resultat har förbättrats med knappt 240 000 kronor. De viktigaste bidragen har varit ökade avgifter och sänkta räntekostnader på grund av omförhandlat lån och löpande amorteringar. Fortsatt låga reparationskostnader är också en viktig faktor bakom resultatet. Men kostnaderna för el, vatten, sophantering och olika besiktningkostnader ökar år för år. Den senaste milda vintern har minskat kostnaderna för värme och vinterunderhåll utomhus.

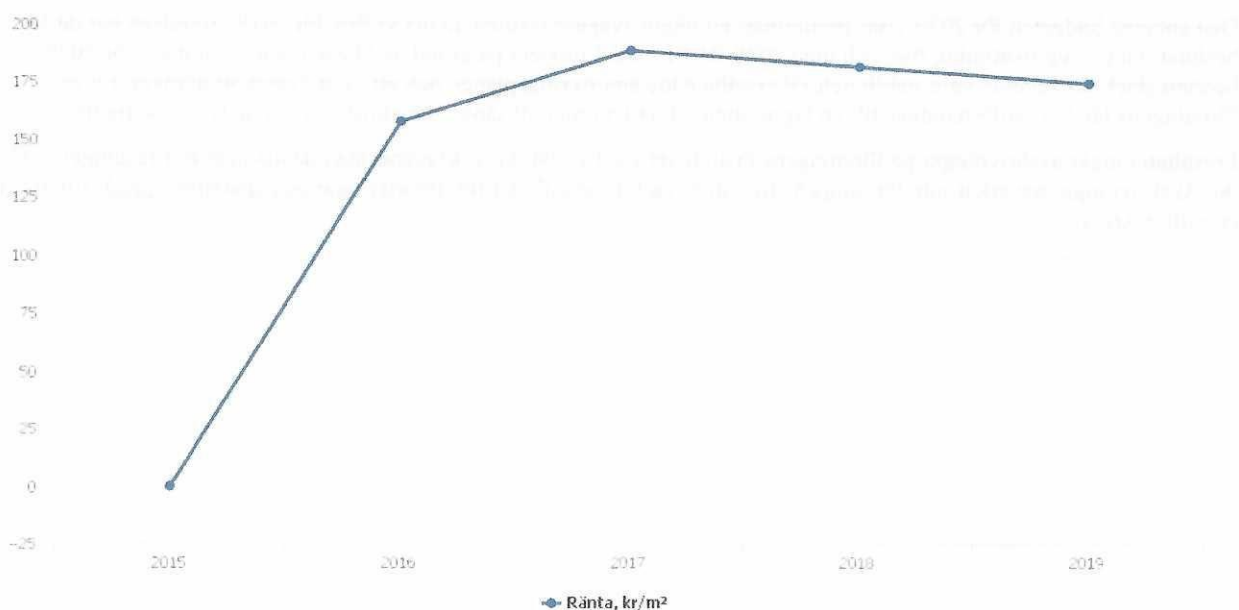
Den antagna budgeten för 2020 visar preliminärt ett något svagare resultat än det vi fick för 2019. Styrelsen har därför beslutat om en avgiftshöjning från och med 2020-04-01 med 2 procent på grund av ökade taxor. Resultatet för 2020 bedöms dock fortfarande vara stabilt och säkerställa både amorteringsplanen och ett visst överskott däröver. Ett av föreningens lån har omförhandlats till en lägre ränta vilket kommer att sänka räntekostnaderna under tre år framåt.

I resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastigheter med 1 294 tkr, exkluderar man denna post blir resultatet 1 077 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet varför kassaflödet för amorteringar och sparande uppgår till drygt en miljon kronor.

19

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 161	2 847	2 515	2 480	1 904
Resultat efter finansiella poster	-217	-454	-916	-1 144	-309
Soliditet %	68	68	67	67	68
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	668	597	530	515	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	175	182	189	158	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 522	13 649	13 946	13 960	13 974



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*A*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 160 000	318 601	-2 687 390	-453 717
Disposition enl. årsstämmobeslut			-453 717	453 717
Reservering underhållsfond		98 350	-98 350	
Årets resultat				-216 522
<b>Vid årets slut</b>	<b>117 160 000</b>	<b>416 951</b>	<b>-3 239 457</b>	<b>-216 522</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 141 107
Årets resultat	-216 522
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-98 350
<b>Summa</b>	<b>-3 455 979</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 455 979

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 160 756	2 846 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 090	36 648
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 229 846</b>	<b>2 883 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-987 002	-915 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 578	-317 717
Personalkostnader	Not 6	-93 491	-93 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 293 780	-1 293 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 756 852</b>	<b>-2 620 378</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>472 994</b>	<b>263 227</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	768	139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-690 284	-717 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-689 516</b>	<b>-716 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-216 522</b>	<b>-453 717</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-216 522</b>	<b>-453 717</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	166 553 620	167 847 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>166 553 620</b>	<b>167 847 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 553 620</b>	<b>167 847 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-2 575	19 669
Övriga fordringar	Not 12	0	31 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	124 266	74 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 691</b>	<b>125 649</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 276 629	626 701
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 276 629</b>	<b>626 701</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 398 320</b>	<b>752 350</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>167 951 940</b>	<b>168 599 750</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		117 160 000	117 160 000
Fond för yttre underhåll		416 951	318 601
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 576 951</b>	<b>117 478 601</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 239 457	-2 687 390
Årets resultat		-216 522	-453 717
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 455 979</b>	<b>-3 141 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 120 972</b>	<b>114 337 494</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 696 250	53 196 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 696 250</b>	<b>53 196 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	500 000	500 000
Leverantörsskulder		122 083	149 644
Skatteskulder		6 812	22 352
Övriga skulder		4 622	3 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	501 201	390 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 134 718</b>	<b>1 066 006</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>167 951 940</b>	<b>168 599 750</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 629 063	2 347 200
Hyror, lokaler	33 600	34 946
Hyror, garage	201 600	201 600
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 950	-7 141
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 091	-22 316
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 713	-1 853
Vattenavgifter	72 612	21 046
Elavgifter	197 635	201 475
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 160 756</b>	<b>2 846 957</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	24 309	13 863
Fakturerade kostnader	3 060	720
Övriga rörelseintäkter	41 721	5 638
Försäkringsersättningar	0	16 427
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>69 090</b>	<b>36 648</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-93 176	-102 160
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 370	-20 320
Försäkringspremier	-35 543	-36 775
Kabel- och digital-TV	-22 324	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-16 986
Serviceavtal	-55 940	-53 402
Obligatoriska besiktningar	-28 500	-4 265
Snö- och halkbekämpning	-27 719	-53 914
Förbrukningsinventarier	-2 813	-3 394
Vatten	-107 136	-70 681
Fastighetsel	-335 312	-321 241
Uppvärmning	-202 416	-205 534
Sophantering och återvinning	-47 133	-23 804
Förvaltningsarvode drift	-2 620	-2 625
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-987 002</b>	<b>-915 102</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-256 750	-257 393
IT-kostnader	-60 707	-15 404
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-20 697
Övriga förvaltningskostnader	-3 192	-2 296
Kreditupplysningar	-7 587	-3 703
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 133	-16 356
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12 735	-18
Bankkostnader	-1 850	-1 850
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-382 578</b>	<b>-317 717</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-73 000
Sociala kostnader	-20 491	-20 779
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 491</b>	<b>-93 779</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 293 780	-1 293 780
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 293 780</b>	<b>-1 293 780</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	768	139
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>768</b>	<b>139</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-691 448	-717 083
Övriga räntekostnader	1 164	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-690 284</b>	<b>-717 083</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	129 378 029	129 378 029
Mark	42 781 971	42 781 971
	<b>172 160 000</b>	<b>172 160 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>172 160 000</b>	<b>172 160 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 312 600	-3 018 820
	<b>-4 312 600</b>	<b>-3 018 820</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 293 780	-1 293 780
	<b>-1 293 780</b>	<b>-1 293 780</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 606 380</b>	<b>-4 312 600</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>166 553 620</b>	<b>167 847 400</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	123 771 649	125 065 429
Mark	42 781 971	42 781 971
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	71 600 000	63 800 000
Lokaler	2 637 000	2 032 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>74 237 000</b>	<b>65 832 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>57 288 000</i>	<i>53 038 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 949 000</i>	<i>12 794 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-2 575	4 956
Kundfordringar	0	14 713
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-2 575</b>	<b>19 669</b>



**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0	-4 264
Momsfordringar	0	35 423
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>31 159</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 763	9 254
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 890	65 567
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 366	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 467	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 780	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>124 266</b>	<b>74 821</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	0	2 072
Transaktionskonto	1 276 629	624 629
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 276 629</b>	<b>626 701</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	53 196 250	53 696 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>52 696 250</b>	<b>53 196 250</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-04-30	18 188 750,00	0,00	500 000,00	17 688 750,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2021-04-30	17 350 000,00	0,00	0,00	17 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-04-30	18 157 500,00	0,00	0,00	18 157 500,00
<b>Summa</b>			<b>53 696 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>53 196 250,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 000	5 734
Upplupna räntekostnader	114 646	115 946
Upplupna driftskostnader	3 500	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 588	0
Upplupna elkostnader	30 577	32 709
Upplupna vattenavgifter	26 918	0
Upplupna värmekostnader	25 916	26 027
Upplupna kostnader för renhållning	9 818	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 500
Upplupna styrelsearvoden	18 249	18 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 541
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 989	163 420
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>501 201</b>	<b>390 126</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

SVÄRHOLMEN 2020-05-19  
Ort och datum

Sanna Maria Lundsten  
Sanna Maria Lundsten

Martina Dellal  
Martina Dellal

Nilas Kronlid  
Nilas Kronlid

Anders Kjäll  
Anders Kjäll

Yasin Nouri  
Yasin Nouri

Selcuk Karan  
Selcuk Karan

Revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2020

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöblick 2, org.nr 769624-5740

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöblick 2 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 har 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 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

Mitt 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 revisorssed 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Sjöblick 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 ersättningskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-27



Per Engzell

Auktoriserad revisor